



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

«СТАТУС»

ИНН 6140031909

ОГРН 1116188002116

р/сч 40702810200600001028 в ПАО КБ «Центр-Инвест» г.Ростов-на-Дону, кор/сч 30101810100000000762, БИК 046015762
346782, Ростовская обл., г. Азов, ул.Привокзальная, 39а; тел: 8 904-342-26-04

Директор ООО ОК «СТАТУС»



К.С. Соколова

«07» июня 2024 года

Экземпляр № 1

О Т Ч Ё Т № 07/06/24

об определении рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, х.Павловка, ул.Азовская, 14.

Дата оценки	07 июня 2024 г.
Срок проведения оценки	06 июня 2024 г. – 07 июня 2024 г.
Дата обследования объекта оценки	06 июня 2024 г.
Дата составления отчёта	07 июня 2024 г.

Заказчик

Администрация
Новоалександровского сельского
поселения

Исполнитель

ООО ОК «СТАТУС»

г. Азов
2024 г.



Главе администрации
Новоалександровского сельского поселения
Комарову С.А.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с договором № 06/06/24 от 06 июня 2024 года оценщик ООО ОК «СТАТУС» произвёл оценку рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, х.Павловка, ул.Азовская, 14.

Оценка имущества произведена по состоянию на 07 июня 2024 года и выполнена в соответствии:

- с ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату оценки).

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

Оценка произведена на основании:

- анализа технической, статистической, бухгалтерской, правоустанавливающей и другой документации относящейся к объекту оценки;

- непосредственного обследования на месте, определения фактического состояния, эксплуатационных характеристик, количественных и качественных характеристик объектов оценки;

- анализа возможности применения всех подходов оценки.

При оценке рыночной стоимости были проанализированы три основных подхода определения рыночной стоимости: затратный, сравнительный и доходный. Учитывая цель и назначение оценки, местоположение, состояние, текущее использование оцениваемого имущества, оценщик пришел к выводу, что целесообразно в данном случае применить затратный и сравнительный подходы при оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, представленного к оценке.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, х.Павловка, ул.Азовская, 14, по состоянию на 07 июня 2024 года составляет:



938 923

(девятьсот тридцать восемь тысяч девятьсот двадцать три) рубля,

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, м ²	Адрес	Рыночная стоимость
1	Жилой дом, кадастровый номер 61:01:0110401:1202	77,2	Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, д 14	300 523
2	Земельный участок, кадастровый номер 61:01:0110401:561, категория земель - земли населённых пунктов	1 600,0	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, х.Павловка, ул.Азовская, 14	638 400
Итого:				928 923

Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимающего во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

В случае возникновения у Вас каких - либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением, директор
ООО ОК «СТАТУС»



К.С. Соколова



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ОЦЕНЩИКЕ).....	9
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	11
5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И ТЕРМИНОЛОГИЯ	13
7. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	16
8. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	16
9. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	18
10. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	18
11. СОДЕРЖАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	19
12. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
12.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ	20
12.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИКИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	22
12.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ-МАРТА 2024 ГОДА	22
13. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
14. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
15. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	35
16. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
16.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	47
16.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	54
16.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	61
16.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ РАСЧЁТОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	62
17. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	63
18. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	64
19. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	65
20. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЁТАХ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	68
21. КОПИИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ДОКУМЕНТОВ.....	72



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор № 06/06/24 от 06 июня 2024 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество в составе: жилого дома площадью 77,2 м ² , кадастровый номер 61:01:0110401:1202, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м ² , кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, х.Павловка, ул.Азовская, 14.
--	--

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Рыночная стоимость:

Наименование подхода	Результат цифрами	Результат прописью, рублей
Затратный подход	300 523	Триста тысяч пятьсот двадцать три
Сравнительный подход	638 400	Шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста
Доходный подход	-	Мотивированный отказ
Согласованный результат	938 923	Девятьсот тридцать восемь тысяч девятьсот двадцать три

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании обследования объекта оценки, анализа рынка недвижимости, проведенных расчетов, оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, х.Павловка, ул.Азовская, 14, представленного к оценке, на дату оценки, составляет:

938 923

(девятьсот тридцать восемь тысяч девятьсот двадцать три) рубля,

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, м ²	Адрес	Рыночная стоимость
1	Жилой дом, кадастровый номер 61:01:0110401:1202	77,2	Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, д 14	300 523
2	Земельный участок, кадастровый номер 61:01:0110401:561, категория земель - земли населённых пунктов	1 600,0	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, х.Павловка, ул.Азовская, 14	638 400
	Итого:			938 923

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Результат оценки может быть использован Заказчиком для принятия управленческого решения в отношении объекта оценки, в случае если со дня составления отчета об оценке до дня принятия данного решения прошло не более 6 месяцев.

Оценщик



Н.С. Бахвалов



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество в составе: жилого дома площадью 77,2 м ² , кадастровый номер 61:01:0110401:1202, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м ² , кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, х.Павловка, ул.Азовская, 14.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственник – Муниципальное образование «Новоалександровское сельское поселение». - ограничения (обременения) отсутствуют (данные представлены сайтом https://rosreestr.ru).
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- копия выписки из ЕГРН от 04.06.2021 г.; - копии выписки из ЕГРН от 08.06.2021 г.; - копия технического паспорта от 29.04.2021 г. (данные представлены сайтом https://rosreestr.ru).
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для консультирования Заказчика.
Предполагаемое использование результатов оценки	Итоговый результат оценки предполагается использовать для принятия Заказчиком управленческого решения в отношении объекта оценки.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием итогового результата	Результат оценки может быть использован Заказчиком для принятия управленческого решения в отношении объекта оценки, в случае если со дня составления отчета об оценке до дня принятия данного решения прошло не более 6 месяцев.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Дата определения стоимости	07 июня 2024 г.
Дата проведения оценки	06 июня 2024 г. – 07 июня 2024 г.
Дата составления отчета	07 июня 2024 г.
Порядковый номер отчёта	№ 07/06/24
Основание для проведения оценки	Договор № 06/06/24 от 06 июня 2024 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки был произведен в дневное время, оснований, препятствующих проведению осмотра, не было.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых	Заказчик обязуется предоставить оценщику весь пакет документов не позднее одного рабочего дня, после подписания договора об оценке.



для проведения оценки материалов и информации	
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.	Необходимости привлечения отраслевых экспертов нет.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценка должна проводиться в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 - ФЗ, а также других федеральных законов и иных нормативно правовых актов Российской Федерации, регулирующих отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности и Федеральных стандартов оценки.</p> <p>При проведении оценки должны быть использованы затратный, сравнительный и доходный подходы оценки. Использование, равно как и не использование данных подходов, должно быть аргументировано Оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.</p> <p>При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</p> <p>Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники.</p> <ul style="list-style-type: none">• Исполнитель (Оценщик) не несет юридическую ответственность за достоверность представленных Заказчиком прав собственности на оцениваемый объект недвижимости. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или правовых ограничений, кроме оговоренных в правоустанавливающих документах и указанных в отчете об оценке.• Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или



сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель (Оценщик) не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, потому для этих сведений указывается источник информации.

- Мнение Исполнителя (Оценщика) относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости действительно только на дату оценки.
- Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники заказчика, лица, аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена либо недоступна для ознакомления по иным причинам. На Исполнителе (оценщике) не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель (Оценщик) не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев.
- Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Исполнителя (Оценщика).
- Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают экономические отношения, сложившиеся на рынке.
- Исполнитель (Оценщик) не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
- Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Исполнителя (Оценщика).
- От Исполнителя (Оценщика) не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из результатов оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
- Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.



3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ОЦЕНЩИКЕ)

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	
Заказчик	Администрация Новоалександровского сельского поселения Адрес: 346748, Ростовская область, Азовский район, хутор Новоалександровка, площадь Свободы, 3А. ОГРН 1056101024132 от 09.11.2005 г. ИНН/КПП 6101035850/610101001
в лице	главы Комарова Сергея Александровича, действующего на основании Устава.
СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	
Оценочная компания	Общество с ограниченной ответственностью Оценочная компания «СТАТУС»
в лице	директора Соколовой Кристины Сергеевны, действующего на основании Устава.
Реквизиты оценочной компании	ООО ОК «СТАТУС» (ОГРН 1116188002116 от 30.11.2011г.) Адрес: 346782, Ростовская обл., г.Азов, ул.Привокзальная, 39а. Тел: 8-904-342-26-04. ИНН/КПП 6140031909/614001001, р/с 40702810200600001028 в ПАО КБ «Центр-Инвест» г.Ростов-на-Дону. к/с 30101810100000000762, БИК 046015762.
Дополнительная ответственность оценочной компании и основания её наступления	В качестве дополнительного обеспечения обязанности Оценщика-контрактора по возмещению убытков, причиненных по настоящему Договору Заказчику и/или Банку, Оценщик-контрактор застраховал свою ответственность в СПАО «Ингосстрах, договор № 433-589-001100/24 от 09.01.2024 г. Срок действия договора страхования с 16.01.2024 г. по 15.01.2025 г. Страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек. Дополнительная ответственность Оценщика (возмещение причиненного ущерба страховщиком) наступает в случае установления вступившим в законную силу решением арбитражного суда / суда общей юрисдикции или признания страховщиком факта причинения ущерба действиями (бездействием) Оценщика / Исполнителей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Оценщик - Бахвалов Николай Сергеевич (штатный сотрудник ООО ОК «Статус») Производство осмотра объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик имущества, входящего в состав объекта оценки, изучение его фактического технического состояния, анализ рынка, к которому относится объект оценки, осуществление расчетов, согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки, составление отчета об оценке.
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	Паспорт гражданина РФ 6017 070552
Дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	02.02.2017 г. Отделом УФМС России по РО в г.Азове
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (сокр. СМАО) от 15 февраля 2008 г. № 1921. СМАО внесено в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков под №0001 от 28.06.2007 г. Адрес СМАО: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, помещение ХХІІІ, тел: 8(495) 604-41-70, ген.



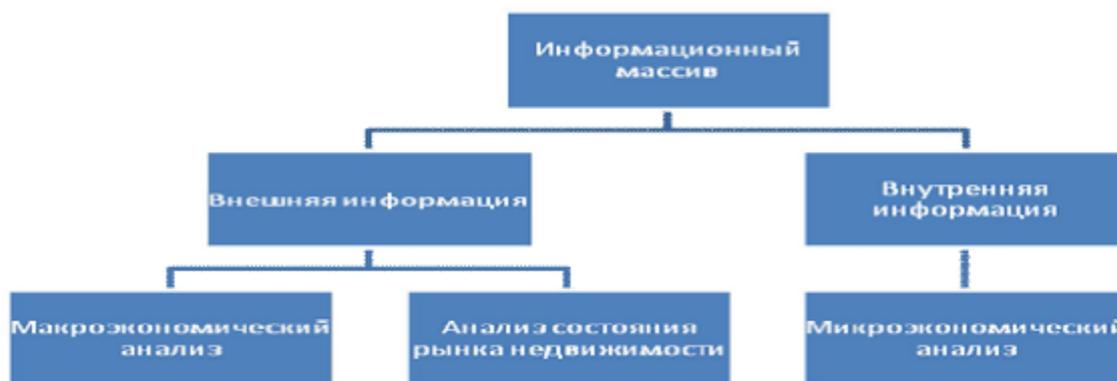
	директор Суслова С.В. http://www.smao.ru , info@smao.ru .
Сведения об образовании	<ul style="list-style-type: none">- диплом о высшем образовании ВСГ 1953877, регистрационный номер 747 от 29.06.2007 г., выданный Ростовским Государственным Строительным Университетом (РГСУ), квалификация – инженер по специальности: «Теплогасоснабжение и вентиляция»;- диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 007919 от 13.12.2006 г., выданный Ростовским государственным строительным университетом, предоставляющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса);- свидетельство о повышении квалификации с 22 марта 2010г. по 3 апреля 2010г. по программе «Оценочная деятельность» в Ростовском государственном строительном университете;- удостоверение о краткосрочном повышении квалификации с 14 октября 2013 г. по 28 октября 2013 г. по программе «Оценочная деятельность» в Ростовском государственном строительном университете.- удостоверение №61200001037 о повышении квалификации с 3 марта 2017 г. по 17 марта 2017 г. по программе «Оценочная деятельность» в Донском государственном техническом университете.- квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков № 000002-023 от 13 марта 2014 г. в «РГЭУ (РИНХ)».
Номер и дата выдачи документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 007919 от 13.12.2006 г., выданный Ростовским государственным строительным университетом, предоставляющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).
Наличие квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 027625-1 от 10 августа 2021 г., выданный ФБУ «ФРЦ».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор ПАО СК «Росгосстрах» страхования ответственности оценщика серия № 36108020-134-102-23 от 17.10.2023 г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Срок страхования с 22.10.2023 г. по 21.10.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Телефон оценщика	8 (904) 342-26-04
Электронная почта оценщика	k89043422604@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».	Настоящим Исполнитель и Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора и не является участником (членом) или кредитором Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.



Сведения о независимости оценщика	Оценщик, оценочная компания (директор оценочной компании) не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
-----------------------------------	---

4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных, как официальных, так и неофициальных. Были проанализированы все доступные данные по рынку объекта, к которому относится объект оценки, за последний год и на дату оценки конкретно. Источники информации, использованные в настоящей работе, можно условно представить в виде схемы:



Характеристики источников внешней и внутренней информации приведены в нижеследующей таблице:

Внешняя информация	Внутренняя информация
<p>Внешняя информация представляет собой совокупность сведений общего и специального характера:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊗ законодательная и нормативно-правовая база; ⊗ программы Правительства и прогнозы; ⊗ данные государственных организаций; ⊗ исследования международных финансовых организаций; ⊗ аналитические обзоры информационных агентств; ⊗ электронные информационно-поисковые системы; ⊗ периодическая экономическая печать; ⊗ сметы, прейскуранты и строительные нормативы проектных и строительных организаций, индексы цен в строительстве и другие 	<p>Внутренняя информация представляет собой совокупность характеристик самого объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊗ данные о юридическом положении объекта оценки; ⊗ данные о физических характеристиках объекта оценки; ⊗ данные о частичном выбытии, демонтаже, капитальных вложениях; ⊗ данные о сооружениях, входящих в состав объекта недвижимости; ⊗ данные об имуществе, не являющимся недвижимым, но подлежащим оценке в составе последнего; ⊗ данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, влияющие на величину стоимости объекта. <p><i>Источники дополнительной информации:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ⊗ интервью с Заказчиком/собственником объекта оценки, представителями технических служб, ответственных за эксплуатацию; ⊗ внутренняя документация; ⊗ осмотр и техническая экспертиза объекта.



Формирование массива внешней информации проведено оценщиком путем сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния национальной экономики. В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа. Для комплексного информационного обеспечения процесса оценки и проведения расчетов собраны и проанализированы данные по конкретному сегменту рынка объектов оценки и смежных рынков.

Оценщиком при проведении оценки были использованы следующие данные:

Наименование	Источник
Макроэкономический и отраслевой анализ	- Министерство экономического развития и торговли РФ http://www.economy.gov.ru/ - Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации http://www.gks.ru/catalog/default.asp - Центральный банк РФ http://www.cbr.ru - сайт Администрации Ростовской области http://www.donland.ru/
Анализ рынка недвижимости	Основные журналы и сайты по рынку оцениваемого имущества: Информационно-аналитический портал Группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» (контакты: 105082, г.Москва, ул.Б.Почтовая, д.26В, стр.2, тел. 8(495) 223-66-43, http://www.im.ru); http://www.g-n.ru/novosti/prognoz-rynka-nedvizhimosti-na-2015-god.html Данные агентств недвижимости «Альфа-Дон» (т. 300-09-09), «Парус» (т. 269-80-90), «Дон-МТ» (т. 227-05-00), «Нирлан» (т. 2-422-400), «Титул» (т. 290-75-75). Интернет сайт: http://www.dm-realty.ru , www.avito.ru , а также иные источники информации, указанные по тексту Отчета.

Внутренняя информация в наибольшей степени отвечает *требованиям достоверности*. Поэтому проведение исследования и расчетов, основывалось оценщиком, прежде всего, на информации об объектах оценки, полученной от Заказчика, а также на сведениях, полученных оценщиком в ходе независимых исследований. Для проведения настоящей работы Заказчиками были предоставлены документы и информация, приведенные в следующей Главе отчета.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

- копия выписки из ЕГРН от 04.06.2021 г.;
- копии выписки из ЕГРН от 08.06.2021 г.;
- копия технического паспорта от 29.04.2021 г.

Проведение юридической и иной экспертизы предоставленных Заказчиком документов и информации не является компетенцией Оценщика, поэтому у Оценщика нет оснований считать их недостоверными. Оценщик не принимает на себя ответственность за наличие ошибок (если таковые имеются) в предоставленных документах. Предоставленные документы и информация, а также проведенный Оценщиком осмотр позволяют установить количественные, качественные и эксплуатационные характеристики объектов оценки, а также сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектами оценки, их физических свойствах, износе, устаревании и текущем использовании объектов оценки. В связи с чем, полученная Оценщиком внешняя и внутренняя информация считается достаточной для проведения оценки.



6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И ТЕРМИНОЛОГИЯ

Оценка стоимости любого объекта собственности представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

Процесс оценки предполагает наличие оцениваемого объекта и оценивающего субъекта - профессионального оценщика.

В соответствии с ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с заказчиком договора об оценке;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта;
- данных бухгалтерского учета;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет выбор того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем и другой информации.

При проведении оценки оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе определять самостоятельно в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подходы и методы, используемые оценщиком, определяются в зависимости, как от особенностей процесса оценки, так и от экономических особенностей оцениваемого объекта, а также от целей и принципов оценки.

Использование каждого из подходов приводит к получению различных величин стоимости объектов оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет выявить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить итоговую величину стоимости объекта оценки.

Весь процесс оценки напрямую зависит от причин, ее побудивших и целей ею преследуемых. При этом один и тот же объект на одну дату обладает разной стоимостью в зависимости от целей его оценки, и стоимость определяется различными методами. Различные цели оценки предполагают поиск различного вида стоимости.

В процессе оценки использовалась следующая терминология:

1. **Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.



2. **Оценка имущества** – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика¹.
3. **Объект оценки** – имущество, предъявляемое к оценке.
4. **Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества².
5. **Оценщик имущества** – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.
6. **Дата оценки имущества** – дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.
7. **Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.
8. **Услуга по оценке имущества** – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.
9. **База оценки имущества** – вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки³.
10. **Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
11. **Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
12. **Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.
13. **Стоимость** – это денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект. Стоимость отличается от цены и затрат.
14. **Рыночная стоимость имущества** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
15. **Восстановительная стоимость имущества** – сумма затрат на создание объекта идентичного объекту (копии) оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа, в ценах на дату оценки.
16. **Стоимость замещения имущества** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки в рыночных ценах на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.
17. **Остаточная стоимость имущества** – стоимость имущества с учетом износа.
18. **Недвижимое имущество** – земельные участки, участки недра, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения).
19. **Основные фонды** – производственные активы, которые длительное время, неоднократно или постоянно, в неизменной натурально - вещественной форме используются в экономике.
20. **Здания** – вид основных фондов, включающий архитектурно – строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.
21. **Сооружения** – инженерно – строительные объекты, предназначенные для создания и выполнения технических функций (шахты, нефтяные скважины, дороги, платины и др.) или для обслуживания населения (сооружения городского благоустройства). В состав сооружений входят все устройства, составляющие с ним единое целое.
22. **Объекты движимого имущества** – машины, оборудование и транспортные средства.

¹ Основные цели оценки – отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.

² В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, восстановления, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

³ База оценки может быть основана на следующих видах стоимости – рыночная, восстановительная, первоначальная, восстановления, остаточная, при существующем использовании, инвестиционная, ликвидационная, страховая. Стоимость для налогообложения, залоговая и др.



23. **Машины и оборудование** - устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию. В зависимости от основного назначения машины и оборудование делятся на энергетические, рабочие и информационные.

24. **Транспортные средства** - вид движимого имущества, предназначенный для перемещения людей, грузов или оборудования, в том числе подвижной состав автомобильного транспорта (грузовые, легковые автомобили, автобусы, включая тракторы – тягачи, прицепы), подвижной состав городского электрического транспорта (вагоны метрополитена, трамваи, троллейбусы), многотранспортные средства, прицепы, мопеды, велосипеды с подвесным двигателем и др.

25. **Металлический лом** – металлические изделия или металлические части изделий пришедшие в негодность и утратившие эксплуатационную ценность.

26. **Процедура оценки имущества** – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки⁴.

27. **Затратный подход** – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа⁵.

28. **Подход сравнительного анализа продаж** – способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними.

29. **Метод сравнительной стоимости единицы имущества** – оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

30. **Метод стоимости укрупненных элементов** – оценка имущества на основе суммы стоимости создания его основных элементов.

31. **Метод количественного анализа** – оценка имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

32. **Объект сравнения имущества** – аналог, подобный объекту оценки, который используется для расчета стоимости имущества.

33. **Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения имущества после её корректировки на различия с объектом оценки.

34. **Доходный подход** – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования⁶.

35. **Износ имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин⁷.

36. **Физический износ имущества** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

37. **Функциональный износ имущества** – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

38. **Внешний износ имущества** – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

39. **Устранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение, которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

40. **Неустранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение, которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

41. **Согласование результата оценки** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

⁴ В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительного анализа продаж, доходный.

⁵ 1. Затратный подход реализует принцип восстановления, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

2. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки – сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

⁶ При реализации доходного подхода используют следующие методы – прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно - инвестиционного анализа.

⁷ 1. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

2. Существуют три вида износа – **физический, функциональный, внешний**.

3. По характеру состояния износ подразделяют на **устраимый и неустранимый**.



42. **Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

7. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого имущества включала в себя следующие этапы:

- сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта;
- сбор специальных данных и их анализ: на этом этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки. Был проведен так же анализ цен предложения на рынке объектов недвижимого и движимого имущества;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимого имущества для района расположения объекта;
- применение подходов оценки объекта: для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный и доходный);
- обобщение результатов и определение итоговой величины;
- подготовка заключения об установленной стоимости: все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

8. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального. Оптимальный вариант рассматривается как с точки зрения «условно вакантного» состояния земельного участка, так и с учетом вариантов изменения и улучшения характеристик уже существующего на участке объекта.

Следующий этап оценки - определение стоимости - осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости подобной недвижимости целесообразно использовать три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный (рыночный) подход (прямого сравнительного анализа продаж);
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта оценки на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения вопросов по определению рыночной стоимости имущества в соответствии с поставленной целью. При выполнении настоящей работы процедура оценки объекта недвижимости включала в себя:

- заключение договора на проведение оценки;
- контрольное визуальное обследование объекта оценки с целью определения фактического технического состояния, обследование местоположения и прилегающей территории;
- ознакомление с имеющейся технической и проектно-сметной документацией;
- выявление изменений по сравнению с техническим паспортом или генпланом (новые объекты, реконструкция, пристройки, выведенные из эксплуатации аварийные или проданные объекты);
- фотографирования по объектам;
- определение соответствия или несоответствия конкретных технических параметров объекта их фактическому состоянию;



- выявление системы технического обслуживания и ремонта объектов недвижимости;
- проведение интервью с собственником по использованию объектов оценки;
- подбор, поиск и изучение информации по аналогам, исследование и анализ тенденций на рынке недвижимости;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объектов оценки;
- определение (расчет известными методами) рыночной стоимости объектов оценки;
- составление (оформление) отчета об оценке объекта в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ, ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611.



9. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

В ходе проведения оценки применялись следующие стандарты, применение которых обосновано утверждающими их документами и правилами использования:

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611; является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона. Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

Принцип	Характеристика
Принцип существенности	В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки
Принцип обоснованности	Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена
Принцип однозначности	Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования
Принцип проверяемости	Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам
Принцип достаточности	Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет

10. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- изложенные в представленном отчете факты и утверждения правильны, корректны и соответствуют действительности;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах специальных допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте собственности, который является предметом данного отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением оговоренной стоимости, определении стоимости в пользу заказчика или с последующими событиями, которые могут



наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;

- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- заключение о рыночной стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности», на основе Стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России, Международных стандартов оценки МКСОИ, СМАО;
- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были выбраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик Бахвалов Н.С. является действительным членом СМАО, свидетельство № 1921 от 15.02.2008 г.;
- определенная рыночная стоимость имущества, представленного к оценке, признается действительной на дату оценки.

11. СОДЕРЖАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611, с применением существующих методов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные. Основной целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки при возникновении правоотношений между физическими лицами, юридическими лицами и государством, связанных с пользованием, владением и распоряжением объектом оценки.

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной проблемы с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки имущества используется три традиционных подхода:

- Затратный подход основан на определении стоимости затрат на воспроизводство или восстановления оцениваемого объекта с учетом износа (снижения стоимости) в результате негативного воздействия всевозможных внутренних и внешних факторов.
- Доходный подход — основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование оцениваемого объекта и возможную дальнейшую продажу собственности.
- Сравнительный подход — основан на применении принципа восстановления. Согласно ему для сравнения выбираются конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты, относительно недавно проданные на рынке.

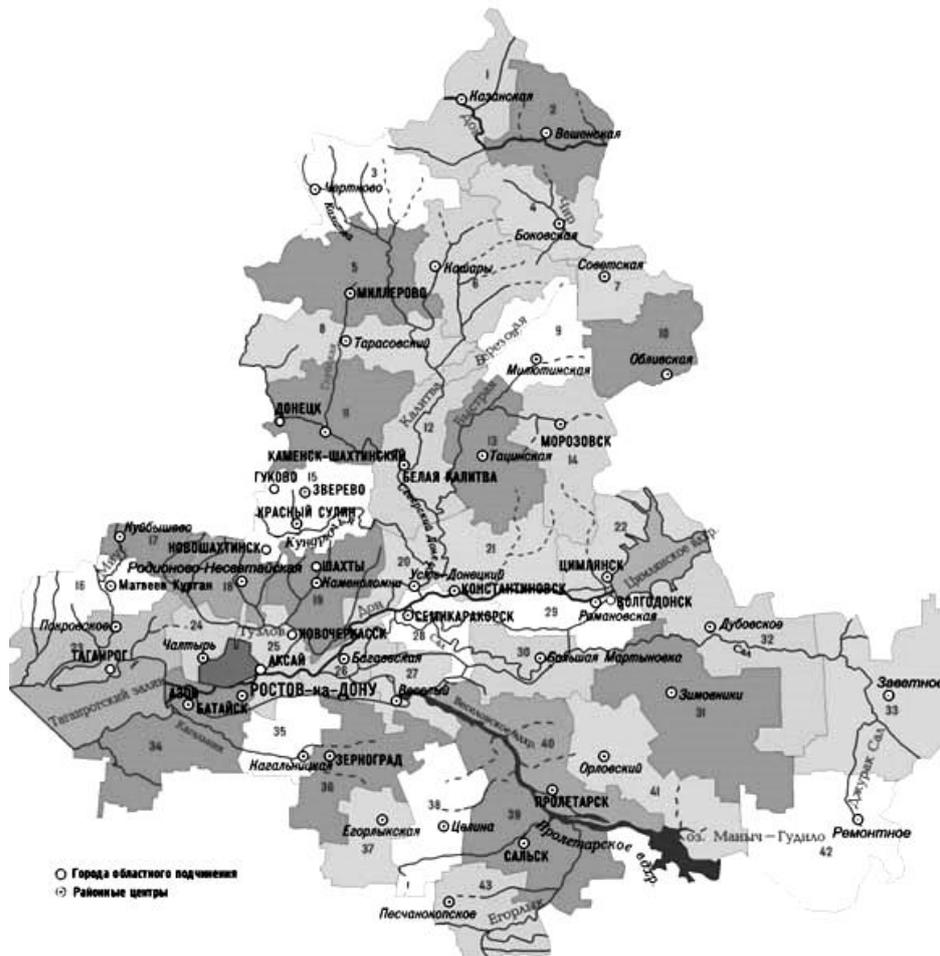
Процедура оценки включает в себя следующие шаги:

- Осмотр объекта и его окрестностей;
- Изучение технической, статистической, методической и другой документации;
- Сбор данных о продажах аналогичных объектов на рынке;
- Применение трех подходов оценки стоимости: затратного, доходного и рыночного;
- Согласование результатов, полученных разными подходами;
- Подготовка отчета об оценке.



12. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Задача данного раздела отчета – предложить общие наблюдения и провести количественный анализ данных, которые помогли бы выявить закономерности роста, структурных изменений, положительно или отрицательно воздействующих на стоимость объекта оценки.



12.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Ростовская область, как административная единица, образована на основании постановления ЦИК СССР от 13 сентября 1937 года. На территории Ростовской области площадью 100,8 тыс. кв. км могли бы разместиться три таких государства, как Бельгия, Голландия и Дания вместе взятые.

В состав Ростовской области входят 55 основных административно-территориальных образований: 12 городов и 43 сельских района, 4 из которых административно объединены с городами областного значения.

Плотность населения – 42,5 чел. на 1 кв.км.

Среди других крупных территориальных образований Российской Федерации область выделяется высоким научно-производственным, ресурсным и финансовым потенциалом.

Развитие экономики области основывается на воздействии таких факторов, как выгодное экономико-географическое положение (связь центра России с Северным Кавказом и Закавказьем), наличие природных ресурсов, исторически благоприятные условия развития, высокая обеспеченность трудовыми ресурсами, хорошо развитая транспортная инфраструктура. По темпам экономических преобразований последних лет и объемам выпуска товаров и услуг область занимает одну из ведущих позиций, как в Южном федеральном округе, так и в России в целом.

Ближайшее окружение области представлено высокоразвитыми в экономическом отношении регионами: Донбассом на западе, Центральной частью России на севере, Поволжским регионом на востоке и Кавказским на юге. В радиусе 1,0-1,5 тыс. км от границ Ростовской области размещены крупнейшие в стране угольные, нефтяные, газовые, металлургические, машиностроительные, химические, агропромышленные районы и центры, обмен готовой продукцией которых осуществляется, в значительной степени, через территорию Ростовской области.



На территории области протекает одна из крупнейших рек Европы — Дон (2 тыс. км), расположено Цимлянское водохранилище (объем 24 млрд. куб. м). Судоходны основные притоки Дона — реки Северский Донец и Маныч. Озера занимают лишь 0,4% территории области.

Климат умеренный континентальный; средняя температура января - 9 С (на севере) и - 5 С (на юге), средняя температура июля от + 22 до + 24 С; количество осадков 400-650 мм в год.

Ростовская область имеет развитую транспортную инфраструктуру. Центр области – г. Ростов-на-Дону один из самых мощных транспортных узлов России, СНГ и Европы, в котором сосредоточено 6 магистральных железнодорожных линий, 7 автомобильных дорог с твердым покрытием протяженностью более 18,5 тысяч км, мощный водотранспортный путь по реке Дон.

Водно-речные линии связывают Ростовский речной порт с 16 государствами Средиземноморского, Черноморского, Балтийского и Каспийского бассейнов. Ростовский аэропорт связан постоянными авиалиниями с более чем 90 городами России и Ближнего Зарубежья. По территории области проходит также свыше 10 нефтепроводов и газопроводов.

Разнообразен растительный и животный мир Донского края. Степные просторы, лесные оазисы, пойма реки Дон, побережье Азовского моря, заповедники являются пристанищем сотен разновидностей птиц, многообразия видов рыб, а также десятков разновидностей млекопитающих.

Главное богатство Донского края - почвенные ресурсы. В общей структуре земель черноземы занимают 64,2 % при толщине слоя до 1,5 метра.

Область занимает 2-е место в России по добыче каменного угля высокого качества.

Имеются месторождения газа (разведанные запасы газа оцениваются в 56,2 млрд. куб.м.), нефти, строительных материалов: известняка, глины, в том числе керамзитовой, щебня, строительного песка, бильного камня. Регион имеет также месторождения нерудного сырья, используемого металлургическими предприятиями (флюсовые и конвертерные известняки, кварциты для ферросплавов).

Минеральное сырье включает группу топливно-энергетических ресурсов. Среди них - каменные угли Восточного Донбасса, в особенности антрацит, самый лучший в мире по калорийности.

Промышленное производство охватывает все основные направления современной промышленности. Наибольшее развитие получили три отрасли: машиностроение, пищевая и легкая промышленности. Регион является активным участником внешнеэкономической деятельности. Производимая на Дону продукция экспортируется более чем в 70 стран мира.

Лесной фонд области незначителен, представлен на 2,8 % территории, большей частью лесами, выполняющими водоохранные и защитные функции.

Рекреационные ресурсы представлены курортами локального значения для летнего отдыха с запасами высококачественных минеральных вод, а также широкими возможностями развития международного туризма.

Население области – 4 404,013 тыс. человек (данные переписи 2002 года), более 2/3 которого – городские жители.

По национальному составу 90 % населения области составляют русские, 3,4 % - украинцы, 1,8 % - армяне, 0,9 % - белорусы, по 0,4 % - татары и чеченцы, в целом в области проживают представители около 100 национальностей.

По возрастной структуре население области распределяется так: 56,5 % приходится на население трудоспособного возраста, 22,6 % - на лиц пенсионного возраста, дети до 16 лет составляют 20,9 %.

Среднегодовая численность занятых в экономике составляет 1,75 млн. человек, в том числе на предприятиях негосударственного сектора — 1,2 млн. человек.

Ростовская область - крупнейший центр науки и культуры на юге России.

Административный центр Ростовской области - город Ростов-на-Дону с населением свыше 1 млн. человек - крупный промышленный, культурный и научный центр, речной порт, важный транспортный узел.

Крупными городами области являются: Таганрог — с численностью населения 281,9 тыс. человек, Шахты — 254,7 тыс. чел., Новочеркасск — 184,47 тыс. чел., Волгодонск — 172,4 тыс. чел. и Новошахтинск — 117,6 тыс. чел. (данные переписи 2002 года).

Развитие экономики Ростовской области основывается на воздействии таких факторов, как выгодное экономико-географическое положение, наличие благоприятных климатических условий и



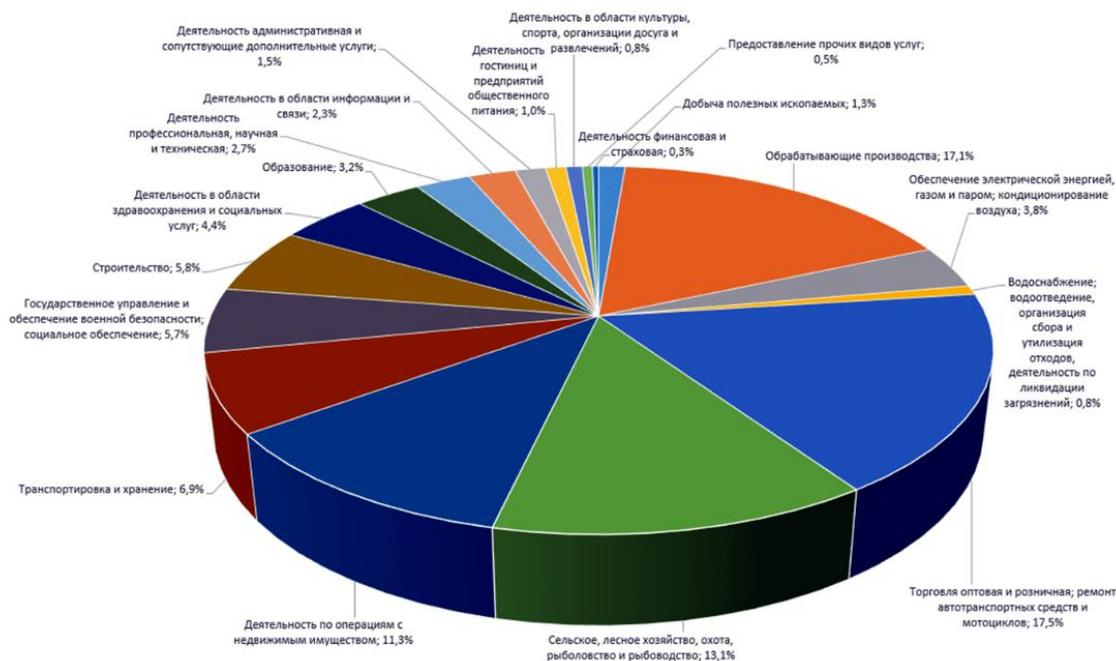
достаточных природных ресурсов, высокая обеспеченность трудовыми ресурсами, хорошо развитая транспортная инфраструктура.

12.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИКИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Выгодное экономико-географическое расположение Ростовской области, развитая транспортная инфраструктура, высокая обеспеченность трудовыми ресурсами, отсутствие социальной напряженности исторически определили положение области как одного из крупнейших на юге страны центров многоотраслевой промышленности, развитого сельского хозяйства, науки, культуры.

По объему валового регионального продукта (ВРП) Ростовская область в 2021 году находится на 12 месте среди регионов России.

Отраслевая структура валовой добавленной стоимости Ростовской области в 2021 году, в %



12.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ-МАРТА 2024 ГОДА

Оборот организаций по итогам января-марта 2024 года составил 1 624,9 млрд рублей или 121,5% к уровню января-марта 2023 года. Наибольший рост оборота обеспечен предприятиями обрабатывающей промышленности; торговли; транспортировки и хранения; деятельности в области информации и связи; деятельности в области здравоохранения и социальных услуг; деятельности в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений и др.

Индекс промышленного производства области по итогам января-марта 2024 года составил 117,0% по сравнению с январем-мартом 2023 года (*в РФ – 105,6%*).

Добыча полезных ископаемых в январе-марте 2024 года по сравнению с январем-мартом 2023 года снизилась на 12,9% (*в РФ – рост на 1,1%*). Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, на предприятиях добывающего сектора составил 9,2 млрд рублей.

Рост объемов производства отмечается по виду деятельности «**обрабатывающие производства**» – на 20,2% (*в РФ – рост на 8,8%*).

Предприятиями обрабатывающих производств в январе-марте 2024 года отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 364,1 млрд рублей, что составляет 81,9% совокупного объема отгруженной промышленной продукции. Выпуск продукции по сравнению с январем-мартом 2023 года увеличен на предприятиях по шестнадцати видам деятельности, на двенадцати из них темпы роста составили свыше 105%.

В машиностроительном секторе, где сформировано 19,1% общего объема отгруженной продукции обрабатывающих производств, по сравнению с январем-мартом 2023 года



выросло производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 43,4% (в РФ – рост на 35,7%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки – в 1,5 раза (в РФ – на 2,5%), производство электрического оборудования – на 39,6% (в РФ – рост на 12,6%), производство прочих транспортных средств и оборудования – в 2,6 раза (в РФ – в 1,3 раза). Наряду с этим снижено производство компьютеров, электронных и оптических изделий – на 10,4% (в РФ – рост на 42,4%).

Больше, чем в январе-марте 2023 года, изготовлено аппаратуры коммуникационной, радио и телевизионной аппаратуры; приборов для контроля прочих физических величин; электрических проводников; оборудования и установок для фильтрования или очистки жидкостей; комбайнов зерноуборочных; комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств.

В январе-марте 2024 года по сравнению с январем-мартом 2023 года выросло производство химических веществ и химических продуктов – на 12,5% (в РФ – рост на 7,6%), производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 9,7% (в РФ – на 9,3%), производство резиновых и пластмассовых изделий на 7,0% (в РФ – рост на 6,3%).

В январе-марте 2024 года по сравнению с январем-мартом 2023 года выросло производство металлургической продукции – на 4,5% (в РФ – снижение на 0,4%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования на 22,5% (в РФ – рост на 35,2%).

Предприятиями данных видов деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 68,2 млрд рублей, что обеспечило 15,3% объема отгруженной продукции обрабатывающих отраслей.

В январе-марте 2024 года по сравнению с январем-мартом 2023 года в Ростовской области выросло производство бумаги и бумажных изделий – на 3,1% (в РФ – на 8,8%). При этом снижено производство одежды – на 1,4% (в РФ – рост на 4,9%); производство кожи и изделий из кожи – на 4,6% (в РФ – рост на 16,6%); текстильных изделий на 4,6% (в РФ – рост на 7,8%); выпуск полиграфической продукции и копирования носителей информации – на 11,1% (в РФ – рост на 14,4%); объемы обработки древесины и производства изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения – на 0,3% (в РФ – рост на 8,0%).

За январь-март 2024 года по сравнению с январем-мартом 2023 года объем производства прочей неметаллической минеральной продукции снизился на 12,1% (в РФ – рост на 6,1%).

Индекс производства по виду деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» по итогам января-марта 2024 года составил 110,6% к январю-марту 2023 года (в РФ – 105,0%).

Отмечается рост генерации электроэнергии на 9,9%, производства и распределения газообразного топлива на 22,3%, производства пара и горячей воды – на 1,1%. Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 61,7 млрд рублей (в действующих ценах на 6,7% больше, чем за январь-март 2023 года) и сформировано 13,9% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

Индекс производства по виду деятельности «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» по итогам января-марта 2024 года составил 106,2% к уровню января-марта 2023 года (в РФ – 104,7%).

Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 9,5 млрд рублей и сформировано 2,1% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

По оперативным данным по итогам 2023 года по полному кругу организаций освоено 643,7 млрд рублей инвестиций в основной капитал или 123,3% в сопоставимых ценах к уровню 2022 года.

В январе-марте 2024 года хозяйствами всех категорий произведено продукции сельского хозяйства на 41,4 млрд рублей или 105,2% к уровню января-марта 2023 года (по России – 101,2%).

Всеми категориями хозяйств произведено: мяса (в живом весе) – 96,6 тыс. тонн (рост на 11,9% к уровню января-марта 2023 года); молока – 182,0 тыс. тонн (рост на 0,2%); яиц – 425,3 млн штук (рост на 8,3%).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по итогам января-марта 2024 года составил 45,0 млрд рублей или 68,5% к уровню января-марта 2023 года (по России – рост на 3,5%). Введено в эксплуатацию 700,0 тыс. кв. метров жилья или 93,6% к уровню января-марта 2023 года (по России – 101,5%).



Индекс потребительских цен в марте 2024 года к декабрю 2023 года составил 101,8% (по России – 102,0%). Цены на *продовольственные товары* выросли на 2,4%, на *непродовольственные товары* – на 0,7%, на *платные услуги населению* – на 2,2%.

В январе-марте 2024 года **оборот розничной торговли** составил 430,7 млрд рублей, что на 22,0% больше, чем в январе-марте 2023 года (по России – рост на 10,5%), **оборот общественного питания** – 15,3 млрд рублей или 65,9% к уровню января-марта 2023 года (в России – 104,6%). **Объем платных услуг**, оказанных населению Ростовской области в январе-марте 2024 года, составил 97,9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 4,0% больше, чем в январе-марте 2023 года (по России – рост на 5,8%).

Среднемесячная заработная плата по полному кругу предприятий по оперативным данным за январь-февраль 2024 года составила 53 371,8 рублей, что на 17,4% больше, чем в январе-феврале 2023 года (в России – рост на 18,3%).

Среднесписочная численность работников по полному кругу предприятий области по итогам января-февраля 2024 года составила 1 026,8 тыс. человек, снизившись по сравнению с уровнем января-февраля 2023 года на 0,6%.

По состоянию на 1 апреля 2024 года **численность зарегистрированных безработных** составила 7,1 тыс. человек, что соответствует уровню регистрируемой безработицы 0,3%, как и на 1 марта 2024 года.

В ходе реализации мероприятий в январе-марте 2024 года трудоустроено 4 828 граждан. Оплачиваемые общественные работы были организованы для 865 граждан.

На профессиональное обучение направлено 702 безработных гражданина.

На 01.04.2024 банк вакансий службы занятости содержал 49 596 вакансий, из них 64,4% – по рабочим профессиям.

По итогам января-февраля 2024 года крупными и средними организациями области получено 60,3 млрд рублей **прибыли**, что выше уровня января-февраля 2023 года в 1,4 раза.

Наибольшая часть прибыли сосредоточена в обрабатывающих производствах (36,2%), в торговле (36,1%) и в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (9,8%).

Удельный вес убыточных организаций по итогам января-февраля 2024 года в общем количестве крупных и средних организаций составил 28,8%.

Дебиторская задолженность крупных и средних организаций по состоянию на 1 марта 2024 года составила 939,5 млрд рублей и увеличилась за месяц на 2,0%. Просроченная задолженность за месяц увеличилась на 8,4% и составила 20,9 млрд рублей.

Кредиторская задолженность по состоянию на 1 марта 2024 года сложилась в объеме 1 121,7 млрд рублей, за месяц она увеличилась на 4,7%. Просроченная задолженность за месяц увеличилась на 0,7% и составила 63,0 млрд рублей.

12.4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР АЗОВСКОГО РАЙОНА

География и природные ресурсы

Азовский район расположен на юго-западе области и занимает южное побережье Таганрогского залива и дельту реки Дон. Район богат на природные ландшафты.

Здесь соседствуют: южнорусская степь, приморские районы, заповедные участки донской дельты. В 1884 г. посажен Александровский лес (бывшее Атаманское лесничество). Севернее хутора Обуховки имеется крупное перспективное нефтегазовое месторождение. Правобережье Таганрогского залива богато на плотный ракушечник, который служит хорошим материалом для отсыпки дорог в селах и хуторах дельты Дона. Большие песочные запасы имеются в районе сел: Кагальник, Кулешовка, Самарское, Павловка, Новомаргаритово и Порт-Катон. Самое старое из них, Азовское, разведано еще в 1949-1953 г.г. и имеет оценочный запас около 10 тыс. тонн. Также имеются: месторождение газа (Пешковское), залежи глины (Кагальницкое), сероводородных грязей (озеро Пеленкино), мергеля на глубине 300-500 м.

Население и трудовые ресурсы

Азовский район является одним из крупных по численности населения в Ростовской области. По данным отдела государственной статистики численность жителей района составляет 98 тысяч человек. На территории Азовского района находится 99 населенных пунктов. Самые крупные сельские поселения по числу жителей: Кулешовское 15 тысяч человек, Самарское 13,6 тысяч человек, Кагальницкое 9,1 тысяч человек, Задонское 8,6 тысяч человек, Пешковское 8 тысяч человек. В Азовском районе проживают представители более 20 национальностей.



В составе района:

Александровское сельское поселение;
Елизаветинское сельское поселение;
Елизаветовское сельское поселение;
Задонское сельское поселение;
Кагальницкое сельское поселение;
Калиновское сельское поселение;
Красносадовское сельское поселение;
Круглянское сельское поселение;
Кутейское сельское поселение;
Кулешовское сельское поселение;
Маргаритовское сельское поселение;
Новоалександровское сельское поселение
Обильненское сельское поселение;
Отрадовское сельское поселение;
Пешковское сельское поселение;
Рогожкинское сельское поселение;
Самарское сельское поселение;
Семибалковское сельское поселение.

История

Низовья Дона и территория Юго-Восточного Приазовья издавна привлекали внимание кочевых народов – киммерийцев, скифов, меотов, сармат, савромат, алан, хазар, болгар, печенегов, половцев, татар и правителей разных стран. В 13–14-м веках эти места находились под властью татар Золотой Орды. Через Азак проходил Великий торговый шелковый путь. Приазовье стало полем столкновения интересов Венеции и Генуи, а с 1745 года по Кучук-Кайнарджийскому мирному договору с Турцией Россия присоединила Азов и юго-восточное побережье Азовского моря до реки Еи. Начинается заселение и освоение присоединенной территории русскими, украинцами, греками, армянами, донскими казаками. В 1780-1830 годы возникает большинство существующих ныне сел и хуторов района. До 1888 года эта территория входила в состав Екатеринославской губернии, после – в Ростовский округ Области Войска Донского. Во второй четверти 19-го века Приазовье становится поставщиком пшеницы на внутренний рынок и на экспорт. Население было занято ловлей и переработкой рыбы, продажей сельхозпродукции. Развитие Азовского торгового порта и строительство железной дороги в 1911 году способствовало увеличению экспорта сельхозпродуктов из Приазовья. Как отдельная административная единица Азовский район существует с 18 июня 1924 года. В 1935-м он был разделен на Азовский, Александровский и Самарский районы. В 1962-65 годах был вновь укрупнен за счет территорий Александровского, Батайского, Самарского и Аксайского районов.

Промышленность, связь

Существенная роль в экономике района принадлежит промышленности, которая представлена тремя основными видами экономической деятельности:

добыча природного газа – ГПУ Каневская;

обрабатывающие производства, в их числе, филиал ООО «Кока-Кола Эйч БиСи Евразия» (производство напитков торговой марки «Кока-Кола», натуральных соков, природной питьевой и минеральной воды), ООО «Эйр Продактс Газ» (производство промышленных газов), ООО «ОЗ-Коутингс» (производство антикоррозионных защитных материалов, средств огнезащиты и дезинфекции), ООО «Провими-Азов» (производство кормов для животных), ГУП РО «РостоАвтоДор» (смеси асфальтобетонные, дорожные), ООО «Судостроительно-судоремонтный завод «Обуховский», ООО «Актив», ООО «Резон-А», ООО «Азовский лакокрасочный завод «Диво»;

производство и распределение электроэнергии, газа и воды: «Азовская ВЭС (ветроэлектростанция)», УМП «Приморский водопровод», УМП ЖКХ «Азовское»;

логистика: ООО «Агропорт «Устье Дона».

Транспорт

По территории Азовского района проходят транспортные артерии государственного значения. Главные из них – железная дорога и автомобильная магистраль М-4 «Дон», связывающие центр Европейской части России с республиками Северного Кавказа. Важное значение имеют автодороги



«Ростов-Ейск» и «Азов-Староминская-Краснодар», которая рассматривается как один из путепроводов к Керченскому мосту. Устье Дона и Азово-Донской судоходный канал создают хорошие перспективы для развития морского и речного транспорта. В Азовском районе построены и действуют несколько причалов для судов класса «река-море».

Сельское хозяйство

По своему производственному профилю Азовский район является сельскохозяйственным и развивается как единый агропромышленный комплекс. Валовое производство зерновых составляет 450-600 тыс. тонн в год. В хозяйствах ЗАО имени Дзержинского, СПК «Победа», ООО «Раздолье», ООО «КФХ Курышко-1», ООО «Раздолье», ООО «Усадьба Вербицкого», КФХ Дорошенко Р.И., ИП Гречкин Г.В. урожайность зерновых «на круг» достигает 60-80 ц/га. Хозяйство «Эльбuzд» выращивает виноград французских сортов и производит вино, которое реализуется через сеть фирменных магазинов донских вин.

В рыбхозе «Социалистический путь» работает рыбконсервный цех. Большое внимание уделяется воспроизводству рыбы ценных пород. В программе участвуют более десяти предприятий района: «Взморье», «Социалистический путь», «им.Ленина», «им.Чкалова» и др. Значительных успехов достигли специалисты Научно-экспедиционной базы «Кагальник» Южного Научного Центра Российской Академии Наук, которые разводят осетра, севрюгу, бестера, занимаются выведением новых более устойчивых к современным условиям видов. Совершенствуется технология добычи икры с сохранением всех жизненных функций взрослых особей.

Социальная сфера

Структура системы образования Азовского района – крупнейшая в области. Она включает 42 школы, 41 детский сад, 5 учреждений дополнительного образования, детский оздоровительный лагерь «Чумбур-Коса» и центр психолого-педагогической, медицинской и социальной помощи «Доверие».

В школах обучается более 10 тыс. детей. Для 1200 учащихся организован подвоз школьными автобусами. Ежемесячно наиболее одаренным детям выплачивается именная стипендия главы администрации Азовского района.

В Азовском районе функционирует 60 медицинских учреждений, в т.ч. центральная районная больница, районная больница, 3 участковые больницы, 10 врачебных амбулаторий, 32 ФАПа и 13 здравпунктов. Внедрена система электронной записи к врачам-специалистам.

Учреждения культуры района: 43 учреждения клубного типа, 44 библиотеки и 6 детских школ искусств. Построено два новых ДК: капитальный в с.Кагальник, модульный - в п. Новополтавский.

Спорт, туризм

Наиболее крупными и значимыми спортивными сооружениями Азовского района являются: картодром «Лемар» (п. Овощной), универсальный спорткомплекс (с. Порт-Катон), комплекс сооружений – крытый спортзал, спортивная площадка и два футбольных поля с искусственным и натуральным покрытием (с. Елизаветовка), универсальный спорткомплекс с плавательным бассейном (с. Александровка), стадион с искусственным покрытием (с. Кулешовка), мини-футбольная площадка с искусственным покрытием (с. Самарское).

Азовский район занимает первое место среди муниципальных образований Ростовской области и ЮФО по общему количеству футбольных полей. Стадион и спортивный зал МБОУ Пешковская СОШ являются базовыми для Центра тестирования ГТО.

Природа, климат, история, культура и традиционная кухня Приазовья способствуют развитию туризма.

Гостей Азовского района привлекают Дельта Дона, Александровский лес, Азовское взморье (базы отдыха «Бриз», «Ассоль» и др.), туристско-рекреационные комплексы «Олд Хаус» (Усть-Койсуг), «Казачий дозор» (Самарское), «Березка» (Пешково).



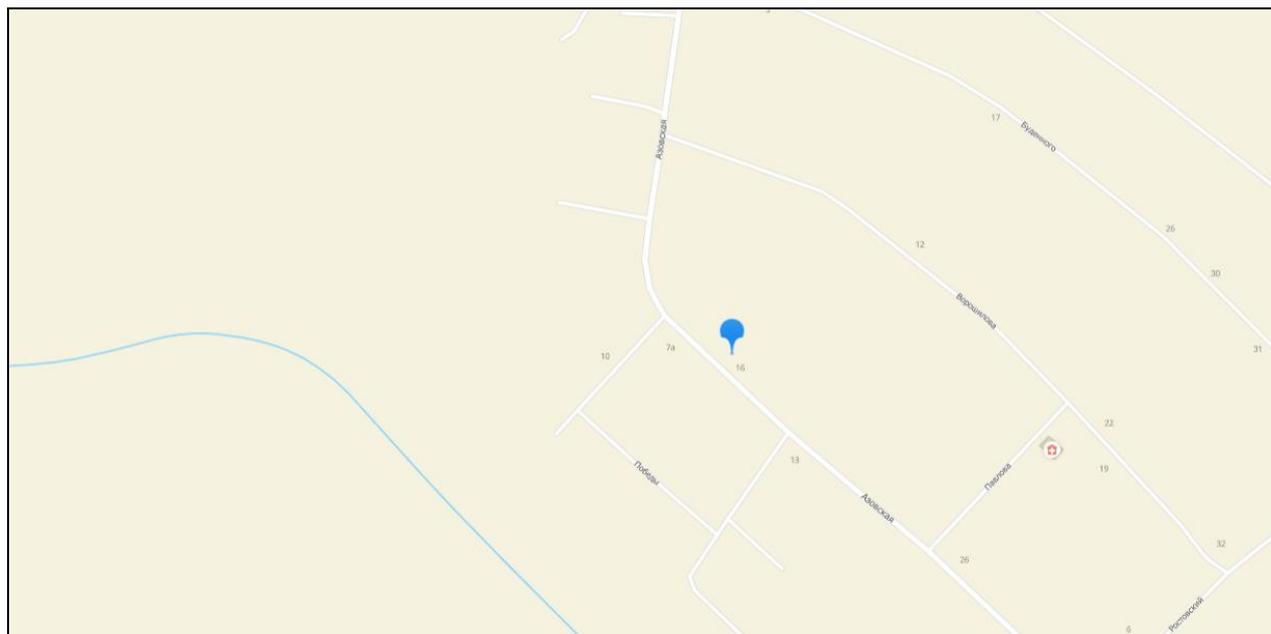
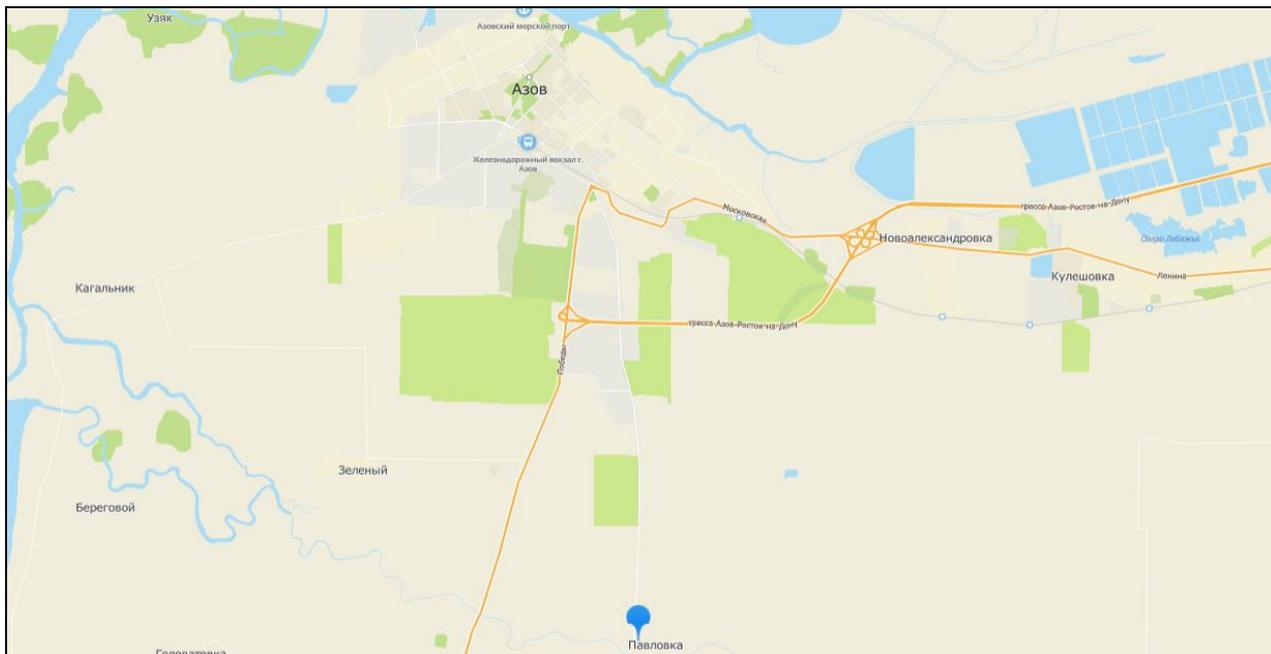
13. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

06 июня 2024 г. оценщиком лично и с заказчиком проведено обследование имущества, представленного к оценке, включающее визуальный осмотр, выявление особенностей эксплуатации и фотографирование обнаруженных дефектов.

Объектом оценки является следующее недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, м ²	Адрес
1	Жилой дом, кадастровый номер 61:01:0110401:1202	77,2	Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, д 14
2	Земельный участок, кадастровый номер 61:01:0110401:561, категория земель - земли населённых пунктов	1 600,0	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, х.Павловка, ул.Азовская, 14

Расположение объекта оценки на карте Азовского р-на Ростовской области:



Характеристики местоположения объектов оценки

Территориальная зона	Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка
----------------------	--



Локальные особенности расположения: - транспортная доступность; - обеспеченность общественным транспортом.	Жилой дом располагается в 20-ти минутах ходьбы до остановок общественного транспорта.	
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Хорошее	
Престижность района	Средняя	
Плотность застройки	Средняя	
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка благоприятная	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Образовательные учреждения	СОШ
	Детский сад	Есть
	Торговые предприятия	Магазины продовольственного и универсального назначения и др.
	Зона отдыха	Естественная
Состояние прилегающей территории	Хорошее	
Наличие объектов, повышающих или снижающих привлекательность района в целом	Отсутствуют	
Озеленение территории	Есть	
Парковка	На 1-2 легковых автомобиля	
Подъездные пути	Асфальтовая дорога.	

Строительные характеристики жилого дома

Фундамент	Бетон
Стены	Глинобитные ошелев.
Перегородки	Глинобитн.
Перекрытие	Деревянные
Крыша	Шифер
Полы	Деревянные
Окна и двери	Окна простые, двери деревянные
Внутренняя отделка	Окраска
Прочие приборы	-
Внутр. сантехн. и элект. устройства	-
Электроснабжение	Скрытая проводка

Количественные и качественные характеристики жилого дома

Имущественные права	Собственность – Муниципальное образование «Новоалександровское сельское поселение».
Существующие ограничения и обременения	Отсутствуют (данные представлены сайтом https://rosreestr.ru)
- жилой дом	



Сведения об объекте																																							
<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div> <p>Здание</p> <p><small>Дата обновления информации: 25.12.2023</small></p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px 5px; font-size: 0.8em;">действия ...</div> </div> </div> <div style="margin-top: 5px;"> <p>Общая информация</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><small>Вид объекта недвижимости</small></td> <td><small>Здание</small></td> </tr> <tr> <td><small>Статус объекта</small></td> <td><small>Актуально</small></td> </tr> <tr> <td><small>Кадастровый номер</small></td> <td><small>61:01:0110401:1202</small></td> </tr> <tr> <td><small>Дата присвоения кадастрового номера</small></td> <td><small>17.02.2011</small></td> </tr> <tr> <td><small>Форма собственности</small></td> <td><small>Муниципальная</small></td> </tr> </table> </div> <div style="margin-top: 5px;"> <p>Характеристики объекта</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><small>Адрес (местоположение)</small></td> <td><small>Ростовская область, р-н Азовский, х. Павловка, ул. Азовская, д. 14</small></td> </tr> <tr> <td><small>Площадь, кв.м</small></td> <td><small>77,2</small></td> </tr> <tr> <td><small>Назначение</small></td> <td><small>Жилое</small></td> </tr> <tr> <td><small>Количество этажей</small></td> <td><small>1</small></td> </tr> <tr> <td><small>Материал наружных стен</small></td> <td><small>Из прочих материалов</small></td> </tr> <tr> <td><small>Год завершения строительства</small></td> <td><small>1920</small></td> </tr> </table> </div> <div style="margin-top: 5px;"> <p>Сведения о кадастровой стоимости</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><small>Кадастровая стоимость (руб)</small></td> <td><small>992060,17</small></td> </tr> <tr> <td><small>Дата определения</small></td> <td><small>01.01.2023</small></td> </tr> <tr> <td><small>Дата внесения</small></td> <td><small>23.12.2023</small></td> </tr> </table> </div> <div style="margin-top: 5px;"> <p>Ранее присвоенные номера</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><small>Условный номер</small></td> <td><small>61-61-03/044/2008-233</small></td> </tr> <tr> <td><small>Кадастровый номер</small></td> <td><small>61:01:0110401:0-259</small></td> </tr> <tr> <td><small>Инвентарный номер</small></td> <td><small>18614_К</small></td> </tr> <tr> <td><small>Идентификационный номер</small></td> <td><small>18614</small></td> </tr> </table> </div> <div style="margin-top: 5px;"> <p>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><small>Вид, номер и дата государственной регистрации права</small></td> <td><small>Собственность № 61:01:0110401:1202-61/002/2020-2 от 13.02.2020</small></td> </tr> </table> </div> </div>		<small>Вид объекта недвижимости</small>	<small>Здание</small>	<small>Статус объекта</small>	<small>Актуально</small>	<small>Кадастровый номер</small>	<small>61:01:0110401:1202</small>	<small>Дата присвоения кадастрового номера</small>	<small>17.02.2011</small>	<small>Форма собственности</small>	<small>Муниципальная</small>	<small>Адрес (местоположение)</small>	<small>Ростовская область, р-н Азовский, х. Павловка, ул. Азовская, д. 14</small>	<small>Площадь, кв.м</small>	<small>77,2</small>	<small>Назначение</small>	<small>Жилое</small>	<small>Количество этажей</small>	<small>1</small>	<small>Материал наружных стен</small>	<small>Из прочих материалов</small>	<small>Год завершения строительства</small>	<small>1920</small>	<small>Кадастровая стоимость (руб)</small>	<small>992060,17</small>	<small>Дата определения</small>	<small>01.01.2023</small>	<small>Дата внесения</small>	<small>23.12.2023</small>	<small>Условный номер</small>	<small>61-61-03/044/2008-233</small>	<small>Кадастровый номер</small>	<small>61:01:0110401:0-259</small>	<small>Инвентарный номер</small>	<small>18614_К</small>	<small>Идентификационный номер</small>	<small>18614</small>	<small>Вид, номер и дата государственной регистрации права</small>	<small>Собственность № 61:01:0110401:1202-61/002/2020-2 от 13.02.2020</small>
<small>Вид объекта недвижимости</small>	<small>Здание</small>																																						
<small>Статус объекта</small>	<small>Актуально</small>																																						
<small>Кадастровый номер</small>	<small>61:01:0110401:1202</small>																																						
<small>Дата присвоения кадастрового номера</small>	<small>17.02.2011</small>																																						
<small>Форма собственности</small>	<small>Муниципальная</small>																																						
<small>Адрес (местоположение)</small>	<small>Ростовская область, р-н Азовский, х. Павловка, ул. Азовская, д. 14</small>																																						
<small>Площадь, кв.м</small>	<small>77,2</small>																																						
<small>Назначение</small>	<small>Жилое</small>																																						
<small>Количество этажей</small>	<small>1</small>																																						
<small>Материал наружных стен</small>	<small>Из прочих материалов</small>																																						
<small>Год завершения строительства</small>	<small>1920</small>																																						
<small>Кадастровая стоимость (руб)</small>	<small>992060,17</small>																																						
<small>Дата определения</small>	<small>01.01.2023</small>																																						
<small>Дата внесения</small>	<small>23.12.2023</small>																																						
<small>Условный номер</small>	<small>61-61-03/044/2008-233</small>																																						
<small>Кадастровый номер</small>	<small>61:01:0110401:0-259</small>																																						
<small>Инвентарный номер</small>	<small>18614_К</small>																																						
<small>Идентификационный номер</small>	<small>18614</small>																																						
<small>Вид, номер и дата государственной регистрации права</small>	<small>Собственность № 61:01:0110401:1202-61/002/2020-2 от 13.02.2020</small>																																						
Сведения о перепланировке	По состоянию на момент осмотра 06.06.2024 г. планировка оцениваемого жилого дома соответствует технической документации.																																						
Физический износ	Не превышает 53%																																						
Текущее использование объекта оценки	Жилой дом																																						
Количество этажей надземной части	1																																						
Количество этажей подземной части	-																																						
Общая площадь (по внутреннему обмеру) м ²	77,2 м ²																																						
Состояние ремонта жилого дома	Жилое (требуется ремонт)																																						
Год постройки	1920																																						
Дополнительные сведения	-																																						

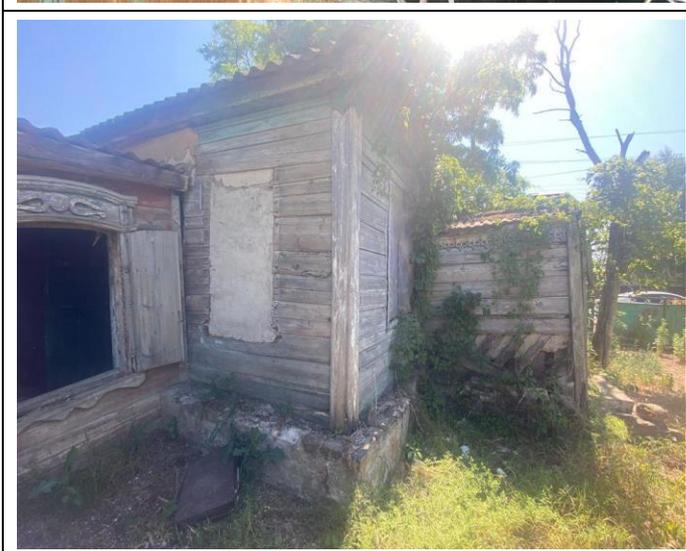
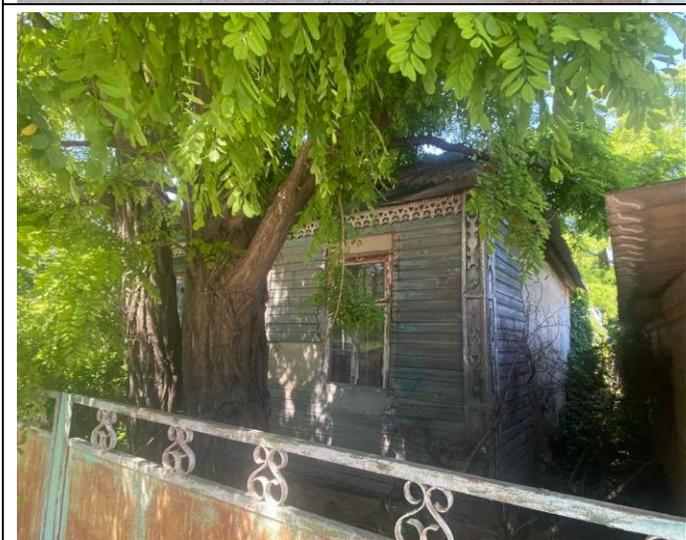
Характеристика оцениваемого земельного участка		
Наименование параметра	Характеристика	Источник информации
Название	Земельный участок	Публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru/portalonline/
Общая площадь участка	1600 м ²	
Адрес	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, х.Павловка, ул.Азовская, 14	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешённое использование	Личное подсобное хозяйство	
Имущественные права на объект оценки	Собственность – Муниципальное образование «Новоалександровское сельское поселение».	



Сведения об объекте	
<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px;"> <p>Земельный участок Дата обновления информации: 29.03.2023 ДЕЙСТВИЯ ...</p> <p>Общая информация</p> <p>Вид объекта недвижимости: Земельный участок Статус объекта: Актуально Кадастровый номер: 61:01:0110401:561 Дата присвоения кадастрового номера: 18.01.2005 Форма собственности: Муниципальная</p> <p>Характеристики объекта</p> <p>Адрес (местоположение): Ростовская обл., р-н Азовский, х. Павловка, ул. Азовская, 14 Площадь, кв.м: 1600 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Личное подсобное хозяйство</p> <p>Сведения о кадастровой стоимости</p> <p>Кадастровая стоимость (руб): 1745824.00 Дата определения: 01.01.2022 Дата внесения: 23.12.2022</p> <p>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность № 61:01:0110401:561-61/002/2020-1 от 27.02.2020</p> </div>	
Поверхность участка	Покрыта травой
Коммуникации	Имеются
Подъезд	Асфальтовая дорога

Фотографии оцениваемых объектов представлены ниже:











14. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Основательность оценки зависит от того, как рассмотрено наилучшее и наиболее эффективное использование объекта и, в частности, от заключения по этому вопросу. Часто эту концепцию называют "самое выгодное законное использование". Она требует тщательного анализа многих факторов.

Понятие "наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает "наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной" (Международные Стандарты Оценки МСО-1-4).

Заключение о НиНЭИ оцениваемого объекта недвижимости отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходящее из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Юридическая доступность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимально текущую стоимость.



Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами, определяющими физическую возможность, юридическую допустимость, финансовую обоснованность и максимальную рентабельность того или иного использования.

Заключение по наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Проанализировав предоставленные документы Заказчиком, учитывая местоположение объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным будет использование объекта оценки по прямому назначению после проведения соответствующих ремонтно-восстановительных работ.

15. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Россия вошла в 2021 год финансово и экономически ослабленной. Это факт, который трудно оспорить. (МЭР) России в своем макроэкономическом прогнозе на 2021-2023 годы характеризует развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, продолжения применения на протяжении всего прогнозного периода к России экономических санкций со стороны ЕС и США и ответных контрсанкций. Ограничение доступа на мировые рынки капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала частного сектора, связанный с погашением внешнего долга, оказывают негативное влияние на восстановление инвестиционной активности.

При нем прирост в 2021 году будет на уровне 0,6% (базовый сценарий). Инфляция при этом составит около 4%, но наибольший вклад в инфляцию внесет рост цен на продовольствие. Промышленное производство вырастет на 1,1%, что в основном будет обеспечено за счет государственного заказа. Курс доллара в среднем за год составит в данном сценарии 67,5 рублей за доллар. Для «базового +» внешняя обстановка будет более благоприятной: цена на нефть на уровне 48 долларов за баррель, прирост ВВП составит 1,1%. В целевом сценарии ставка идет на переход к инвестиционной модели развития, что будет содействовать росту экономики в 2021 году на 1,8%. Таким образом, при любом варианте развития потолок прироста ВВП на 2021 год составляет 2%. Кремль даже не думает менять ситуацию и довольствуется тем, что показатель ВВП едва преодолет отрицательную отметку.

В 2021 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,8%, в 2022 году - 1,8% и в 2023 году - 2,2 процента. Ранее председатель Банка России Эльвира Набиуллина сообщила, что чистый отток капитала из России в 2021-2023 годах будет оставаться на уровне, не превышающем \$25 млрд в год. По последнему прогнозу ЦБ, чистый отток капитала из страны в 2022 году составит — \$18 млрд.

Ожидается, что начиная с 2022 года, восстановится положительная динамика инвестиций в основной капитал и рост доходов населения, что будет способствовать росту инвестиционного и потребительского спроса при сохранении положительной динамики внешнеэкономического спроса.

Итак, по мнению большинства аналитиков, в 2022 году экономику России ждет медленный, но верный рост. Основным показателем станет размер ВВП, который на протяжении последних лет характеризовался отрицательной динамикой. Ожидается, что в 2022 году его изменение впервые станет положительным. Однако его рост не окажет существенного влияния на благосостояние граждан – влияние кризисных явлений оказалось весьма серьезным, поэтому восстановление покупательской способности населения и уровня его жизни займет не один год.

Большинство российских аналитиков склоняются к тому, что в 2022 году рынок недвижимости «просядет» еще больше: покупательский спрос снизится, следовательно, цены на жилье упадут. Несмотря на то, что приобрести неплохую квартиру станет возможно за сравнительно небольшую сумму, отсутствие свободных средств у населения не позволит совершать подобные сделки. Согласно данным социологических опросов, приобретение жилья в ближайшей перспективе отложил каждый шестой из опрошенных граждан, ранее заявлявших о своем желании обзавестись собственной недвижимостью. По мнению экспертов, ситуация стабилизируется лишь к 2023 году, при условии, что страна выйдет из затяжного финансового кризиса, а государственные власти смогут урегулировать



порядок выдачи ипотечных кредитов на льготных условиях нуждающимся категориям населения (в первую очередь, молодым семьям).

Исходя из представленного выше материала сделан вывод, что объекты недвижимости в 2024 году испытают спад продаж. Произойдёт это из-за отсутствия свободных средств у населения и растущих на недвижимость ценах. Исходя из изложенного и проанализировав все факторы, влияющие на стоимость оцениваемого объекта Оценщиком сделан вывод, что т.к. объект оценки является невостребованным объектом, то в ближайшее время спрос на аналогичные объекты на рынке купли-продажи спадёт по сравнению с 2023 годом, но к концу 2024 года вероятнее всего будет возрасти. Все данные факторы Оценщик учитывал при определении рисков и скидок в расчётах настоящего отчёта.

- **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.** Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Оцениваемый объект относится к рынку жилой недвижимости – частные домовладения.

- **анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.**

На сегодняшний день рынок недвижимости г.Ростова-на-Дону и крупных городов Ростовской области можно охарактеризовать как несколько затормозившийся после резкого скачка в конце 2016 года, когда инвесторы вкладывали капиталы в недвижимость из-за падения курса национальной валюты, чтобы как-то сохранить накопленное.

Однако до сих пор на рынке представлен самый широкий спектр предложений на продажу жилых объектов.

Оценщик располагает основными данными по предложениям на продажу объектов, аналогичных оцениваемым и других на период оценки по Ростовской области.

Из-за непредсказуемости экономической ситуации даже на краткосрочный период (один квартал), искусственного торможения официального биржевого курса доллара и других причин Оценщиком сделан вывод: рыночная стоимость (РС) на объекты, аналогичные оцениваемому в целом имеет тенденцию к дальнейшему повышению на 3-5% на конец 2024 г.

Реклама по продаже деловой недвижимости сосредоточена в следующих источниках информации:

- <https://www.avito.ru>, <https://onrealt.ru>, <https://dom.mirkvartir.ru>;
- каталоги риэлтерских фирм “Юпитер”, “Лендлорд”, “Перспектива” и др. на период оценки.

- **основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.**

В анализе рынка недвижимости настоящего отчета рассматриваются объект – жилой дом, общей площадью 77 м². Данный вид недвижимости оценивается различно в зависимости от месторасположения, качества внутренней отделки, наличия парковки, подъездов и прочего.

Исходя из анализа рыночной среды и местоположения объекта оценки, Оценщиком был сделан вывод, что спрос и предложение на недвижимость, аналогичную оцениваемой, в Азовском районе Ростовской области невысокий.

Анализ ценообразующих факторов рынка недвижимости

Сравнивая объекты недвижимости, выделяют 3 вида корректировок, необходимых для всех процедур сравнения, основанные на ключевых группах ценообразующих факторов. Экономические (мезолокальные) факторы – показатели рынка, учитывающие влияние

- ✓ внешней экономической ситуации, фазы развития и региональных особенностей рынка на цену объекта, в меньшей степени зависящие от характеристик конкретного объекта.



- ✓ межвидовые – факторы, учитывающие разницу между объектами различных форматов, сегментов или подсегментов, видах фактического или наилучшего использования, частей или долей объектов, а также различия в правовом статусе и обременениях.
- ✓ объектно-сегментные - факторы, учитывающие характеристики конкретного объекта, его местоположения, параметрических характеристик, технического состояния и улучшений.

Применение корректировок, представленных в виде коэффициентов, осуществляется произведением цены и соответствующего коэффициента.

Далее приводится анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.

1. **Торг** – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Торг является экономической корректировкой. Однако, эксперты сошлись во мнении, что сам по себе процесс торг не является ценообразующим фактором, а определяет скорее стадию развития рынка, в связи с чем данная корректировка, являясь важной при заключении сделки, сохранена в рамках оценки, но вынесена за пределы структуры распределения факторов. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2021 – Жилые дома – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2021. – С. 235 значение корректировки на торг для активного рынка для жилых домов находится в диапазоне 12,1%-15,3% (расширенный интервал) при среднем значении – 13,7 %.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 123

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложенной объектов			
1. Дачи	15.0%	13.1%	16.9%
2. Дома	13.7%	12.1%	15.3%
3. Таунхаусы	13.3%	11.6%	15.0%
4. Коттеджи	14.5%	12.3%	16.6%

2. **Условия продажи** - корректировка на условия продажи выражает мотивацию участников сделки. В нормальной рыночной ситуации она должна быть типичная: отсутствие заинтересованности, соединения, ликвидации и т.п. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо; уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно, и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить исходя из условия, что продавец кредитует покупателя. К этим



элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночной обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию стоимость коммерческой недвижимости зависит от того, для какой ситуации продается недвижимость: продажа на аукционе, банкротство собственника и т.д.

3. **Условия финансирования.** При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

4. **Местоположение** – пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Для недвижимости размещение объекта оценки описывается целым рядом характеристик – различия в расположении земельных участков в разных оценочных зонах, в населенных пунктах разных категорий и т.д. Если объект оценки и отобранные объекты аналоги расположены в разных оценочных зонах, то необходимо внести корректировку, учитывающую данный фактор.

В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости в пределах города, является его местонахождение.

Зонирование территорий городов и населённых пунктов, основанное на подобном анализе, приведено в виде таблицы.

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,84	0,87
Раицентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77

Зависимость стоимости объекта от местонахождения в пределах города приведено в Справочнике оценщика недвижимости-2021 – жилые дома. Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2021. – С.78, таб.10.



Матрицы коэффициентов

Таблица 10

1.Дачи, 2.Дома		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1.16	1.33	1.54	1.85
	II	0.86	1,00	1.15	1.32	1.59
	III	0.75	0.87	1,00	1.15	1.39
	IV	0.65	0.76	0.87	1,00	1.20
	V	0.54	0.63	0.72	0.83	1,00

5. **Общая площадь (фактор масштаба).** Следующим физическим фактором, влияющим на стоимость объектов недвижимости, является общая площадь, которая состоит из суммы площади всех частей объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ. Корректировка определяет разницу в стоимости 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта от объекта-аналога.

При определении корректировки на площадь учитывался коэффициент торможения для поправки на размер. Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта по формуле:

$$\text{Кор.пл.} = (\text{Soo}/\text{Soc})\text{Kт}, \text{ где:}$$

Кор.пл. – величина корректировки на площадь;

Soo – площадь объекта оценки;

Soc – площадь объекта сравнения;

Kт – коэффициент торможения.

Значение коэффициента торможения принято на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2021. Жилые дома, стр.138 и составил в среднем для жилых домов (-0,141).

Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь

Таблица 48

Класс жилых домов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1 Дачи. 2 Дома. 3 Таунхаусы	-0.141	-0.137	-0.145
4 Коттеджи	-0.153	-0.149	-0.157
Класс жилых домов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1 Дачи. 2 Дома. 3 Таунхаусы	-0.141	-0.112	-0.157
4 Коттеджи	-0.153	-0.123	-0.169

6. **Наличие коммуникаций** - большая часть индивидуальных жилых домов имеет минимальный набор центральных коммуникаций, в связи с чем влияние, которое может оказать на стоимость объекта подключение того или иного вида сетей, очень важно для определения стоимости объекта. Зависимость стоимости объекта от наличия коммуникаций приведено в разделе Анализ земельных участков.

7. **Физическое состояние жилого дома в целом** - определяет состояние конструктивных элементов объекта. При этом, учитывая, что находясь в удовлетворительном состоянии самого объекта, внутренняя отделка может отличаться относительной новизной и быть отнесена к состоянию «хорошая», в ходе оценки произведено разделение влияния технического состояния основных (в том числе несущих)



конструктивных элементов здания и внутренней отделки помещений.

Различают следующие виды физического состояния:

Хорошее состояние – имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента: повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет; имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.

Удовлетворительное состояние – конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии: имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки; имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации, износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.

Неудовлетворительное состояние – эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта: имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей; большие искривления горизонтальных линий и местами отклонения стен от вертикали.

Зависимость стоимости объекта оценки от физического состояния приведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2021 – Жилые дома – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2021. – С.160.

Матрица коэффициентов *

Таблица 62

		1 Дачи. 2 Дома. 3 Таунхаусы. 4 Коттеджи		
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,66
	удовл.	0,82	1,00	1,36
	неудовл.	0,60	0,74	1,00

8. **Состояние отделки помещений (потребность в ремонте)** – в значительной степени влияет на его стоимость. Объекты жилой недвижимости со свежим ремонтом стоят дороже, чем те объекты, где требуется проведение косметического или капитального ремонта. Поэтому при использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по состоянию отделки помещений, следует использовать корректировку на потребность в ремонте помещений.

Зависимость стоимости объектов жилой недвижимости от потребности в ремонте отражено в Справочника оценщика недвижимости-2021 – Жилые дома – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018. – С. 176.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 70

Состояние отделки объекта		объект аналог						
		Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	590	4 789	5 248	9 818	13 628	21 705
	Требует капитального ремонта	590	0	5 379	5 838	10 407	14 218	22 295
	Под чистовую отделку	4 789	5 379	0	459	5 029	8 839	16 916
	Требует косметического ремонта	5 248	5 838	459	0	4 570	8 381	16 457
	Современный	9 818	10 407	5 029	4 570	0	3 811	11 887
	Комфортный	13 628	14 218	8 839	8 381	3 811	0	8 076
	Элитный	21 705	22 295	16 916	16 457	11 887	8 076	0

Обеспеченность земельным участком – данный фактор учитывает наличие свободных (незастроенных) территорий для возможного выделения участка и дальнейшей продажи земельного участка или для строительства дополнительных улучшений земельного участка.



В анализе рынка земельных участков настоящего отчета рассматривается объект – земли населенных пунктов. Данный вид имущества оценивается различно в зависимости от месторасположения, размера, разрешенного использования, наличия подъездов и прочего.

№ п.п.	Площадь, м ²	Ст-мость участка, руб.	Ст-мость за м ²	Категория земель	Местоположение	Источник
1	1 190	800 000	672,27	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Павловка.	https://rostov-nadonu.domclick.ru/card/sale__lot__2056254481?utm_campaign=domclick_vitrina_2021010008_0_cpa_fid_rk123942gr407&utm_source=Mirkvartir.ru&utm_medium=cpa&utm_content=317212095&sub=feed
2	2 100	700 000	333,33	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Павловка.	https://rostov-nadonu.domclick.ru/card/sale__lot__1691836718
3	1 250	460 000	368,00	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Кагальник.	https://www.avito.ru/kagalnik/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_3903898832
4	2 700	1 000 000	370,37	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Пешково.	https://www.avito.ru/peshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_4046072031



Анализ ценообразующих факторов рынка земельных участков

Наиболее важными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость земельного участка, являются⁸:

- качество прав - состав имущественных прав - отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога. Наиболее целесообразно и оптимально рассматривать объекты с одинаковыми правами. Значение диапазонов для земельных участков с разным назначением представлены в таблице (Таблица 1-6)⁹.

Таблица 1

Наименование показателя	Назначение земель	Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	под индустриальную застройку	0,84	0,83	0,85
	под офисно - торговую застройку	0,85	0,84	0,86
	под МЖС	0,86	0,84	0,87
	под ИЖС	0,86	0,84	0,87

Таблица 2

Наименование показателя	Назначение земель	Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	под индустриальную застройку	0,75	0,73	0,76
	под офисно - торговую застройку	0,77	0,75	0,78
	под МЖС	0,79	0,77	0,80
	под ИЖС	0,80	0,78	0,82

Таблица 3

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочной аренда
Объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочной аренда	0,75	0,89	1,00

Таблица 4

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочной аренда
Объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочной аренда	0,77	0,91	1,00

Таблица 5

цены земельных участков под МЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочной аренда
Объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,27
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,09
	краткосрочной аренда	0,79	0,92	1,00

Таблица 6

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочной аренда
ье кт оц	собственность	1,00	1,16	1,25
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,08

⁸ на основании информации предоставленной консалтинговой компанией «Консалтинг Технолоджи», (г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский 60, БЦ «Гедон», тел. (863) 288-81-81. Аналитик: Старченко Ирина Сергеевна, дата опроса 02.02.2021г.)

⁹ принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020» Лейфера Л. А. Земельные участки часть 2.



	краткосрочной аренда	0,80	0,93	1,00
--	----------------------	------	------	------

- условия продажи:
 - отличие цены предложения от цены сделки - если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости (Таблица 7,8)¹⁰

Таблица 7

Наименование показателя	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%

- местоположение – стоимость объектов недвижимости, прежде всего, зависит от близости к центру города; расположения на центральных/ключевых для данного района магистралей; от близости к крупным центрам; от проходимости и проезжаемости, транспортной доступности. Разница в стоимости между хорошим и отличным местоположением колеблется в пределах от 5% до 10%, а между удовлетворительным и хорошим местоположением колеблется в пределах от 10% до 15%⁸.

- физические характеристики:
 - площадь земельного участка:

В результате анализа рынка была выявлена зависимость стоимости единицы площади земельного участка от площади земельного участка: с увеличением площади участка уменьшается стоимость единицы площади. Площадь определяется по геодезическим координатам углов межевых знаков (поворотных точек) границы участка. Математически это есть площадь участка на поверхности проекции.

При определении корректировки на площадь учитывался коэффициент торможения для поправки на размер. Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта по формуле:

$$Кор.пл. = (Soo/Soc)Kт, где:$$

Кор.пл. – величина корректировки на площадь;

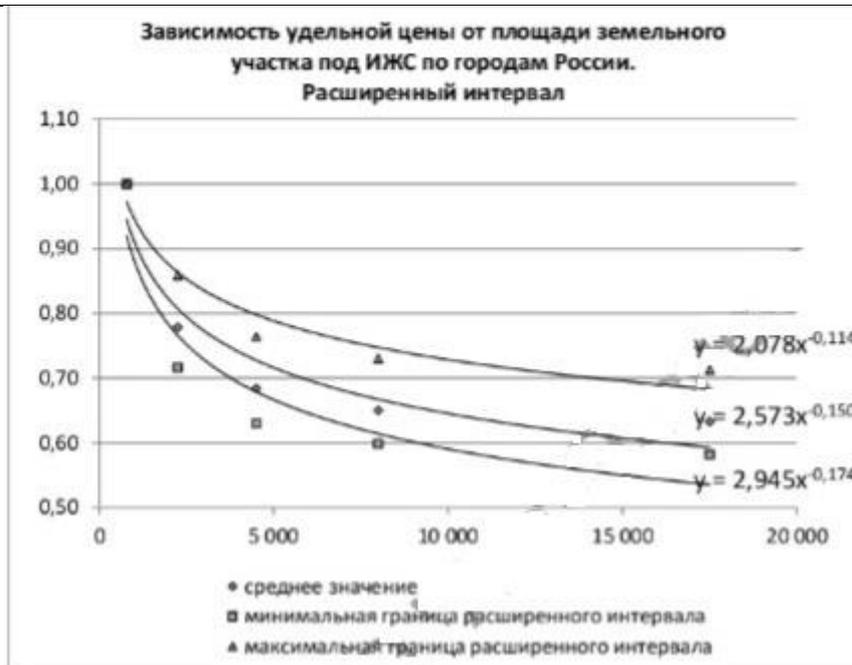
Soo – площадь объекта оценки;

Soc – площадь объекта сравнения;

Kт – коэффициент торможения.

Значение коэффициента торможения принято на основании данных Справочника оценщика недвижимости – Земельные участки часть 2 – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020 – и составил для земельных участков для индивидуальной жилой застройки (-0,150).

¹⁰ принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020» Лейфера Л. А. Земельные участки часть 2.



- Наличие коммуникаций:
 - электроснабжения на участке;
 - газоснабжения на участке;
 - водоснабжения и канализации на участке;

Значение диапазонов для земельных участков с разным назначением представлены в таблице¹¹.

Таблица 8

Наименование показателя	Назначение земель	Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цены аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	под ИЖС	1,20	1,16	1,25
	под офисно - торговую застройку	1,19	1,08	1,32
	под индустриальную застройку	1,19	1,08	1,32
	под МЖС	1,22	1,18	1,27
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цены аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	под ИЖС	1,23	1,19	1,28
	под офисно - торговую застройку	1,22	1,12	1,34
	под индустриальную застройку	1,19	1,08	1,32
	под МЖС	1,23	1,18	1,29
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цены аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	под ИЖС	1,19	1,14	1,25
	под офисно - торговую застройку	1,19	1,08	1,32
	под индустриальную застройку	1,16	1,05	1,29
	под МЖС	1,19	1,14	1,25

Кроме того:

- для офисно – торговой застройки, важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельного участка, является¹²:
 - Расположение относительно красной линии, в среднем составляет 36% (доверительный интервал 31-41%);

¹¹ принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020» Лейфера Л. А. Земельные участки часть 2.

¹² принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020» Лейфера Л. А. Земельные участки часть 2.



- для индустриальной застройки, важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельного участка, является¹³:

Наличие железнодорожной ветки на земельном участке, в среднем составляет 14% (доверительный интервал 13-15%).

Вывод по анализу рынка, к которому относятся объекты оценки:

На основании проведённого анализа сделан вывод, что средняя стоимость жилых домовладений аналогичных оцениваемому на дату оценки составляла от 3 000 руб./м² до 10 000 руб./м². Стоимость земельных участков, аналогичных оцениваемому, дату оценки составляла от 300 руб./м² до 700 руб./м

Стоимость 1 м² оцениваемых объектов попадает в данный интервал стоимости, следовательно, расчёт рыночной стоимости объектов оценки, произведённый оценщиком в рамках данного отчёта, был точен.

¹³ принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020» Лейфера Л. А. Земельные участки часть 2.



16. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости имущества осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При этом рассматриваются все возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на итоговую рыночную стоимость оцениваемого имущества, Оценщиком применяются три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Методическая структура (алгоритм) определения рыночной стоимости объектов оценки приведена ниже.



Методическая структура (алгоритм) определения рыночной стоимости объектов

В данном отчете использовались следующие подходы и методы оценки:

Наименование подхода	Наименование метода
1. Затратный	Сборник УПВС
2. Сравнительный	Метод сравнения продаж
3. Доходный	Не применялся

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему, для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты.

При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (Принцип ожидания).

Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из применённых подходов, приводит к получению трех различных величин стоимости в рамках каждого из подходов. После анализа результатов, полученных разными подходами, каждому из них присваивается показатель удельного веса, зависящий от величины достоверности данного подхода.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта устанавливается по результатам проведенного обобщения.



16.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основан на предположении, что осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания (стоимость воспроизводства) собственности, которая имела бы полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. При оценке объекта на основе затратного подхода определяется стоимость земли и действительная стоимость зданий и сооружений.

Применение затратного подхода предполагает последовательное осуществление следующих этапов:

- 1) определение рыночной стоимости участка земли, как условно вакантного;
- 2) расчет стоимости восстановления или стоимости замещения (без учета износа) существующих улучшений;
- 3) определение предпринимательской прибыли застройщика;
- 4) расчет накопленного износа по улучшениям. В этом разделе учитывается несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта. Общая сумма накопленного (совокупного) износа вычитается из стоимости улучшений для получения их остаточной стоимости;
- 5) наконец, стоимость участка земли, как условно вакантного, стоимость объекта, улучшений и предпринимательская прибыль складываются для получения итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В общем случае рыночная стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода определяется по формуле:

$$P_{\text{Затр.}} = (C_{\text{Зулучш.}} - I_{\text{Зулучш.}}) + C_{\text{Зем.уч.}}, \text{ где}$$

$C_{\text{Зулучш.}}$ – стоимость замещения объекта оценки, руб.;

$I_{\text{Зулучш.}}$ – оцененные накопленные износы объекта и улучшений, руб.;

$C_{\text{Зем.уч.}}$ – рыночная стоимость участка земли, как условно вакантного, руб.;

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

В данном Отчете стоимость строительства объекта оценивалась по стоимости замещения.

Определение рыночной стоимости объектов оценки согласно затратному подходу с использованием УПВС

В основе затратного метода лежит принцип, согласно которому покупатель не заплатит за объект недвижимого имущества сумму больше той, в которую обойдется приобретение или аренда соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости строений за вычетом полного накопленного износа.

При использовании затратного метода пользуются понятием - стоимость замещения - затраты в текущих ценах на строительство аналогичного объекта-аналога с использованием аналогичных материалов, изделий, дизайна, с тем же качеством работ, имеющие недостатки, несоответствия и функциональный износ, как и у объекта оценки.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Расчет стоимости замещения.
2. Определение величины физического, функционального и внешнего (экономического) износа объекта.
3. Уменьшение стоимости замещения на сумму износа для получения реальной стоимости объекта оценки.

Стоимость замещения оцениваемых объектов (без учета износа и НДС) в ценах на дату проведения оценки определяется по формуле.



$$СЗ = ВС \cdot К_{кр} \cdot V_{стр} \cdot К_{инд.}, \text{ где}$$

ВС	–	базисный стоимостный показатель (без учета НДС) к уровню цен 1969 г., принятый из соответствующего сборника УПВС;
К _{кр}	–	поправочный коэффициент для климатического района II В из соответствующего сборника УПВС;
К _{инд}	–	индекс удорожания цен в строительстве на дату проведения оценки $K_{инд} = I_{69 \rightarrow 84} \cdot TK_1 \cdot I_{84 \rightarrow 91} \cdot TK_2 \cdot I_{91 \rightarrow 2020}$,
где		
I _{69→84}	=	1,18 – индекс изменения стоимости строительства на 01.01.1984 г. к базисному уровню 1969 г. для конкретной отрасли народного хозяйства, установленный Постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94;
TK ₁	=	1,02 – территориальный коэффициент для Ростовской области к индексам изменения стоимости строительства на 01.01.1984 г., установленный по отраслям народного хозяйства;
I _{84→91}	=	1,59 – индекс изменения стоимости строительства на 01.01.1991 г. к базисному уровню 1984 г. для конкретной отрасли народного хозяйства, установленный письмом Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-д;
TK ₂	=	1,04 – территориальный коэффициент для Ростовской области к индексам изменения стоимости строительства на 01.01.1991 г., установленный по отраслям народного хозяйства;
I _{91→2001}		11,37– инфляционный индекс на изыскательские работы для строительства на I квартал 2001 года устанавливается в размере 11,37 к базовым ценам, определенным по Справочникам базовых цен на изыскательские работы для строительства и Сборнику цен на изыскательские работы для капитального строительства (СЦиР-82) и принятым по состоянию на 1 января 1991 г, информация сайта « http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/8/8116/ »;
I _{91→1й кв.2024}	=	8,28 – индекс изменения стоимости строительства на 1 квартал 2024 г., информация сайта « https://www.ocenchik.ru » (Прочие объекты); $K_{инд} = 1,18 \cdot 1,02 \cdot 1,59 \cdot 1,04 \cdot 11,37 \cdot 8,28 = 187,37$
V _{стр}	–	строительный объем оцениваемого объекта, м ³ ;
S _{пол}	–	общепользная площадь объекта оценки.

Ниже приводятся расчеты стоимости замещения (с учетом износа) оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки.

Определение стоимости замещения объектов оценки

Стоимость замещения (без учета износа, НДС и Кпп) недвижимого имущества на дату проведения оценки составляет:

№ п.п	Наименование	S, м ²	V, м ³	ВС, руб/м ³	Удельный вес	Климатический район	Поправка к стоимости	Стоимость измерителя после применения ценн. коэф-та и поправки	№ сб. УПВС, табл.	I ₆₉₈₈ ⁴	TK ₁	I ₈₄₉₉₁	TK ₂	I ₉₁₋₂₀₀₁	I ₉₁₉₁ ¹ кв. 2024	СЗ, руб. без НДС
1	Жилой дом лит А	43,0	116,0	14,30	1,00	0,95	1,00	13,59	Сб.26, том II, отдел I, табл.13	1,18	1,02	1,59	1,04	11,37	8,28	295 380
2	Пристройка лит а	2,6	9,0	14,30	1,00	0,95	1,00	13,59	Сб.26, том II, отдел I, табл.13	1,18	1,02	1,59	1,04	11,37	8,28	22 917
3	Пристройка лит а1	40,0	118,0	14,30	1,00	0,95	1,00	13,59	Сб.26, том II, отдел I, табл.13	1,18	1,02	1,59	1,04	11,37	8,28	300 473
Итого:																618 770

Расчет износа



С позиции оценщика недвижимости под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на:

- Физический износ;
- Функциональное устаревание;
- Экономическое устаревание (результат воздействия внешних экономических факторов).

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта, экономический (внешний) – воздействием окружающей среды. Соответственно, каждый из износов первых двух типов разделяется на устранимы и неустрашимый виды, экономический износ всегда носит неустрашимый характер.

Устранимость износа классифицируется не с позиции физической осуществимости мероприятия по устранению, а с точки зрения экономической целесообразности.

В мировой практике износ, понимаемый как снижение рыночной стоимости имущества, определяется тремя классическими методами:

- ♦ Сравнения продаж – рыночная оценка накопленного износа объекта определяется путем сопоставления его восстановительной стоимости с текущими ценами продаж аналогичных объектов;

- ♦ Эффективного возраста – основан на экспертизе строений и апробированной гипотезе о том, что эффективный возраст так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости;

- ♦ Разбиения – основан на последовательной оценке всех видов износа.

Первые два метода не делают различий между типами и видами износа, а также по срокам жизни отдельных элементов здания. Соответственно, результаты оценки, полученные с применением этих методов, являются юридически уязвимыми и мало обоснованными. Метод разбиения лишен этих недостатков.

Учитывая это для оценки накопленного износа оцениваемого объекта, в данном отчете применялся метод разбивки.

Метод разбиения

Данный метод заключается в подробном рассмотрении и учете всех видов износа; предусматривает раздельное проведение расчетов по этим видам износа: физического, функционального, экономического с их последующим суммированием:

$$I_{\text{накопл.}} = (1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ.}}) \times (1 - I_{\text{эк.}})) \times 100\%, \quad (1)$$

где: $I_{\text{физ.}}$ – величина физического износа;

$I_{\text{функ.}}$ – величина функционального износа;

$I_{\text{эк.}}$ – величина экономического износа.

Определение физического износа

Физический износ – это утрата зданиями и сооружениями в целом, а также их отдельными элементами, конструкциями и инженерными системами первоначально заданных эксплуатационных свойств под влиянием внутренних процессов и внешних природных воздействий. Иными словами, физический износ – это потеря с течением времени потребительской стоимости, выражающаяся в снижении прочности, жесткости, теплозащитных и звукоизоляционных свойств и т.д., а в ряде случаев и внешнего вида.

При определении физического износа были использованы правила – ВСН 53-86 «Правила оценки физического износа зданий и объектов» Госгражданстрой.

$$I_{\text{физ}} = \sum_{i=1}^n (ПВС_i \cdot I_i / 100\%), \quad (2)$$

где: $ПВС_i$ – полная восстановительная стоимость I -го элемента объекта оценки, руб.

$$ПВС_i = ПВС \cdot Q_i / Q$$

I_i – физический износ i -го элемента, %

Q_i – удельный вес i -го элемента в общей стоимости здания, %

Q – удельный вес присутствия конструкций для объекта оценки, %

$ПВС$ – полная восстановительная стоимость объекта оценки, руб.



Удельный вес присутствия конструктивных элементов по оцениваемому объекту определен при непосредственном обследовании его на месте и в соответствии со сборниками УПВС. Проценты физического износа конструктивных элементов по объекту оценки определены при непосредственном обследовании его на месте и в соответствии с нормативными требованиями, принятыми для данного типа зданий. Физический износ определен в соответствии со шкалой ориентировочной оценки технического состояния объектов недвижимости, в таблице ниже.

Шкала ориентировочной оценки технического состояния объектов недвижимости

Техническое состояние	Состояние долгоживущих конструкций здания	Состояние короткоживущих конструктивных элементов
Хорошее (износ <20%)	Повреждение и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
Удовлетворительное (износ 21-40%)	Повреждений и дефектов, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с небольшим усилием.
	Требуется текущий ремонт	
Неудовлетворительное (износ 41-60%)	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки характеризуется трещинами.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин ранее заделанных и появившихся вновь. Отставание покрытия пола на площади более 50%. Большое число поврежденных ступеней.
	Требуется капитальный ремонт	
Ветхое (износ 61-80%)	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с отвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
	Нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	
Аварийное (износ >80%)	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.
	Нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	

Расчет функционального износа объектов недвижимости

Функциональный износ — это несоответствие оцениваемого объекта или его элементов современным требованиям, стандартам, технологии строительства, а также устаревшие объемно планировочные или конструктивные решения. К этой категории относятся изменения в технологическом процессе, в конструктивных решениях, возросшие санитарно гигиенические требования, требования к инженерному обеспечению и другие функциональные изменения, влекущие за собой потерю полезности.

Функциональный износ объекта обусловлен следующими составляющими – технологическим несоответствием использования и конструктивным несоответствием. В данном случае часть оцениваемых строений и сооружений в дальнейшем не может использоваться по своему прямому функциональному назначению.



Функциональным износом является уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональный износ оценивается по трем группам факторов, обусловленных: недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик; потребностями в замене или модернизации элементов; переизбытков отдельных элементов, так называемых сверх улучшений.

Функциональный износ оценивается по стоимости его ликвидации.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для тех же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустраняемым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших, или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае износ считается неустраняемым.

Функциональный износ обычно присущ самой собственности.

Данный износ определяется суммированием функционального устранимого и неустраняемого износа по формуле:

$$\text{Ифунк} = \text{Ифункстр.} + \text{Ифнеустр.}$$

Указанный износ вызывается рядом причин:

- недостатками, требующими создание дополнительных элементов в объектах недвижимого имущества (дополнение);

- недостатками, требующими замены или модернизации отдельных элементов здания (замена);

- недостатками, в связи с наличием в существующем здании элементов, требующих их ликвидации (сверхулучшение).

Функциональный износ устранимый измеряется стоимостью его исправления и определяется суммированием износа за счет недостатков—дополнение, замена, сверхулучшение:

Функциональный износ устр.дополнений определяется как разница между стоимостью требуемых дополнительных элементов на момент оценки и их стоимостью, если бы они были выполнены во время строительства здания;

Функциональный износ устр.замены определяется суммированием остаточной стоимости этих элементов и стоимости затрат на замену или модернизацию;

Функциональный износ сверхулучшений, которые имеются в существующем здании, но которых не должно быть, определяется как сумма остаточной стоимости сверхулучшений и стоимости демонтажа за вычетом возврата материалов, если они имеются

Функциональным износ неустраняемый, вызывается недостатками:

- требующими создания дополнительных элементов в существующем здании (дополнение);

- в связи с наличием в существующем здании излишних элементов, требующих их ликвидации (сверхулучшение).

Функциональный износ неустраняемый определяется суммированием функционального износа неустраняемого, вызванного недостатками, требующими «дополнений», и функционального износа неустраняемого, вызванного недостатками, требующими ликвидации «сверхулучшений».

Функциональный износ неустраняемый, вызванный причинами «дополнения», определяется как чистая потеря дохода из-за этого недостатка, капитализированная при норме капитализации, сложившейся для аналогичных зданий, уменьшенная на величину стоимости «дополнений», которую бы они внесли (добавили) в восстановительную стоимость здания, как если бы они были выполнены во время строительства здания

Функциональный износ неустраняемый, вызванный причинами «сверхулучшений», определяется как восстановительная стоимость «сверхулучшений», уменьшенная на величину их физического износа, плюс дополнительные затраты, связанные с наличием «сверхулучшений», и минус любая добавленная стоимость, получаемая за счет «сверхулучшений».



Наличие функционального износа обусловлено устаревшим объемно-планировочным или конструктивным решением оцениваемого объекта недвижимости.

Как правило, выявленный функциональный износ приводит к снижению стоимости объекта вследствие недостатков в эксплуатационных и функциональных качествах объекта. Такие недостатки могут быть как устранимыми, так и неустранимыми.

Так как функциональный износ является одной из составляющих накопленного износа, который рассчитывается методом разбивки, результаты расчета функционального износа приведены в соответствии с формулой накопленного износа методом разбивки. Учитывая проектные решения и конструктивные особенности Объекта оценки, функциональное устаревание *отсутствует*. В связи с вышеизложенным функциональный износ не присваивается оцениваемому объекту в данном отчёте.

Внешний износ объектов недвижимого имущества

Внешний (экономический) износ или износ внешнего воздействия - это снижение стоимости здания вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного либо экономическими, либо политическими, либо другими факторами. Причинами внешнего износа являются: общий упадок района, в котором находится объект; действия правительства или местной администрации в области налогообложения, страхования; прочие изменения на рынке занятости, отдыха, образования и т.д.

Существенным фактором, влияющим на величину внешнего износа, является непосредственная близость к «малопривлекательным» природным или искусственным объектам — болотам, очистительным сооружениям, ресторанам, танцевальным площадкам, бензоколонкам, железнодорожным станциям, больницам, школам, предприятиям и пр.

Если физический и в определенной степени функциональный износ можно устранить путем реконструкции или модернизации здания, то износ внешнего воздействия практически не устраним.

В оценке постулируются только 2 метода определения внешнего устаревания (ВУ):

- 1) Сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- 2) Капитализация потери дохода, относящегося к изменению внешних условий:

$ВУ = \text{Потеря Дохода} / \text{Ставка капитализации}$.

Наибольшую проблему доставляет определение точки "нуля", характеризующей переход от стабильных к измененным внешним условиям. Изменение внешних условий достаточно четко можно определить по падению прибыли предпринимателя. Пока прибыль предпринимателя будет превышать допустимый предел, новое строительство будет развиваться. Следует отметить, что минимальная величина прибыли предпринимателя, при которой еще будет осуществляться новое строительство близка к годовым ставкам банков первой категории надежности (типа СБЕРБАНК) по рублевым депозитам («Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости», к.т.н. Яскевич Е. Е., ООО «НЦПО», 2004г., <http://www.cpcpa.ru/Publications/004/>).

Следовательно, внешние условия, приводящие к снижению прибыли предпринимателя, меньшей, чем минимальная величина - являются факторами появления внешнего устаревания объектов недвижимости. С другой стороны, - если прибыль предпринимателя будет ниже безрисковой ставки банков первой категории - темпы строительства должны резко замедляться. Прибыль предпринимателя и внешнее устаревание - взаимоисключающие понятия. Учитывая, что прибыль предпринимателя, равна 10%, а годовая ставка банков первой категории надежности на декабрь года не более 10%, внешнее устаревание оцениваемого объекта отсутствует, а в дальнейших расчетах принимается равным 0%.

Согласование расчетных значений накопленного износа объектов оценки

Совокупный (накопленный) износ объектов оценки на дату проведения оценки определяется по формуле:

$$K_{\text{накоп.}} = 1 - (1 - K_{\text{физ}})(1 - K_{\text{функ}})(1 - K_{\text{внеш}})$$

Результаты определения физического износа объекта оценки приведены в таблицах:

№ п.п.	Наименование объекта оценки (литера)	Год постройки	Физ. Износ	Функц. износ, %	Внешн. износ, %	Накопленный (согласов. износ), Итак, %
1	Жилой дом лит А	1920	53,00%	0,00%	0,00%	53,00%
2	Пристройка лит а	н/у	50,00%	0,00%	0,00%	50,00%



3	Пристройка лит а1	н/у	50,00%	0,00%	0,00%	50,00%
---	-------------------	-----	--------	-------	-------	--------

Результаты расчета стоимости затратным подходом оцениваемого объекта

Окончательный расчет стоимости замещения объекта оценки с учетом износа на дату проведения оценки приведен в таблице ниже:

№ п.п.	Наименование объекта оценки (литера)	Год постройки	Стоимость замещения СЗ, руб.	Накопленный износ, Инак	Износ, руб.	Сумма с износом	Стоимость объектов согласно затратному подходу, руб.
1	Жилой дом лит А	1920	295 380	53,00%	156 551	138 829	138 829
2	Пристройка лит а	н/у	22 917	50,00%	11 459	11 458	11 458
3	Пристройка лит а1	н/у	300 473	50,00%	150 237	150 236	150 236
	Итого:						300 523

На основании проведённых расчётов сделан вывод, что рыночная стоимость жилого дома, кадастровый номер 61:01:0110401:1202, представленного к оценке, полученная в рамках затратного подхода на дату оценки составляет:

300 523

(триста тысяч пятьсот двадцать три) рубля



16.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Метод прямого сравнительного анализа

Метод сравнения базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Подход к оценке с точки зрения сравнения основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр продажи.

Метод сравнения наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках. Если такая недвижимость на рынке отсутствует, метод сравнения неприменим. Любое отличие условий сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнения необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону арендной стоимости исследуемого объекта.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости C_p принимает следующую формулу:

$$C_p = \sum_i C_i + K_i,$$

где C_i – цена i -го сравнимого объекта недвижимости;

K_i – величина корректировки цены i -го сравнимого объекта недвижимости.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (предложений) основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или предложены для продажи на открытом рынке.

Этот подход основан на принципе замещения, который гласит, что "когда несколько сходных, соизмеримых товаров, предметов потребления или услуг равнодоступны, то тот, который обладает самой низкой ценой, привлекает наивысший спрос и имеет наиболее широкое распространение".



Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

После сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости недвижимости.

Применение подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование объекта.

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи, то есть при наличии развитого сегменте рынка недвижимости. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Стоимость земельных участков на рынке недвижимости определяется в основном исходя из стоимости 1 м² или 1 га общей площади и зависит от ряда факторов.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Анализ рынка недвижимости, аналогичного оцениваемым объектам, позволил выявить следующие тенденции его стратификации:

На все объекты, представленные к исследованию, имелось полное право собственности.

Условия финансирования были однотипными.

Экспозиция объектов сравнения на рынке проходила в различные периоды, предшествовавшие дате оценки.

По местоположению. Наиболее высокая стоимость 1 га аналогичных объектов в центральной части района.

По рельефу поверхности. Потенциальные покупатели участков предпочитают земельные участки с плоским рельефом и готовы заплатить за них больше.

По транспортной доступности. Наибольшим спросом пользуются те участки, к которым удобно подъехать автомобильным транспортом.

Для измерения корректировок применялся метод относительного сравнительного анализа (relative comparison analysis). Данный подход относится к качественным методикам. На основе изучения данных рынка анализируются сравнимые продажи. При этом определяют, является ли влияние на стоимость недвижимости сравниваемых элементов превышающим, равным или недостающим по отношению к объекту оценки.



Данная методика позволяет получить достаточно точные результаты даже при отсутствии близких по своим характеристикам аналогов оцениваемого объекта.

Для определения стоимости земельного участка сравнительным подходом были выбраны объекты - аналоги, которые приведены в таблице:

№ п.п.	Площадь, м ²	Ст-мость участка, руб.	Ст-мость за м ²	Предполагаемое использование	Местоположение	Источник
1	1 190	800 000	672,27	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Павловка.	https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_lot_2056254481?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr407&utm_source=Mirkvartir.ru&utm_medium=cpa&utm_content=317212095&sub=feed
2	2 100	700 000	333,33	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Павловка.	https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_lot_1691836718
3	1 250	460 000	368,00	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Кагальник.	https://www.avito.ru/kagalnik/ze-melnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_3903898832
4	2 700	1 000 000	370,37	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Пешково.	https://www.avito.ru/peshkovo/ze-melnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_4046072031



Таблицы расчёта с внесением необходимых корректировок представлена ниже:

№ п.п.	Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения			
				Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации			https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_lot_2056254481?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr407&utm_source=Mirkvartir.ru&utm_medium=cpa&utm_content=317212095&sub=feed	https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_lot_1691836718	https://www.avito.ru/kagalnik/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_3903898832	https://www.avito.ru/peshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_4046072031
2	Стоимость объекта	руб.		800 000,00	700 000,00	460 000,00	1 000 000,00
3	Площадь	м ²	1 600,00	1 190,00	2 100,00	1 250,00	2 700,00
4	Стоимость 1 м ² объекта	руб./м ²		672,27	333,33	368,00	370,37
5	Условия финансирования		Единовремен. оплата	Единовремен. оплата	Единовремен. оплата	Единовремен. оплата	Единовремен. оплата
	Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость	руб./м ²		672,27	333,33	368,00	370,37
6	Условия продажи		Выставлен на рынке	Выставлен на рынке	Выставлен на рынке	Выставлен на рынке	Выставлен на рынке
	Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость	руб./м ²		672,27	333,33	368,00	370,37
7	Состояние рынка		Не продан	Не продан	Не продан	Не продан	Не продан
	Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость	руб./м ²		672,27	333,33	368,00	370,37
8	Категория земель		Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
	Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость	руб./м ²		672,27	333,33	368,00	370,37
9	Местоположение и окружение		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, х.Павловка, ул.Азовская, 14	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Павловка.	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Павловка.	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Кагальник.	Ростовская обл., Азовский р-н, с.Пешково.
	Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость	руб./м ²		672,27	333,33	368,00	370,37



10	Наличие коммуникаций		Все	Все	Все	Все	Все
	Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость	руб./м ²		672,27	333,33	368,00	370,37
11	Площадь		1 600,00	1 190,00	2 100,00	1 250,00	2 700,00
	Корректировка			0,957	1,042	0,964	1,082
	Скорректированная стоимость	руб./м ²		643,36	347,33	354,75	400,74
12	Транспортная доступность		Подъезд автотранспортом	Подъезд автотранспортом	Подъезд автотранспортом	Подъезд автотранспортом	Подъезд автотранспортом
	Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость	руб./м ²		643,36	347,33	354,75	400,74
13	Скидка на продажу						
	Корректировка			0,914	0,914	0,914	0,914
	Скорректированная стоимость	руб./м ²		588,03	317,46	324,24	366,28
14	Модуль суммы корректировок			2	2	2	2
15	Вес (рейтинг надежности)			0,25	0,25	0,25	0,25
16	Средневзвешенная стоимость	руб./м ²				399,00	
17	Стоимость объекта оценки	руб.					638 400



Объяснение корректировок

Выбор участков-аналогов производился с учетом их схожести с оцениваемым. В качестве элементов сравнения, по которым производился отбор, были определены элементы, изменение которых влияет на рыночную стоимость земельного участка. С целью учета отличий вводились корректировки в цены сопоставимых участков по следующим элементам:

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

В вышеприведенную таблицу включены корректировки, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемым объектом.

Условия продажи. Ситуация на рынке может изменяться со времени продажи сравнительного объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причинами изменения могут быть инфляция, дефляция, изменение курса иностранных валют и т.д. Для приведения цен объектов-аналогов к текущей стоимости, оценщиком не вводилась корректировка на условия рынка, т.к. все участки аналоги были выставлены на продажу менее полугода назад.

Категория земель. Участки аналоги и оцениваемый участок относятся к одной и той же категории земель, поэтому корректировка по данной позиции не вносится.

Условия финансирования. Условием финансирования всех сопоставляемых аналогов является денежная оплата с единовременным перечислением всей суммы на расчетный счет Продавца.

Месторасположение. Для определения поправок на местоположение для аналогов оцениваемого объекта мы решили обратиться к экспертному методу. Для использования данного метода необходимо провести ранжирование всех факторов, влияющих на местоположение, применительно к каждому аналогу. Ранжирование производится по десятибалльной шкале, с присвоением максимального количества баллов аналогу, имеющему оптимальные показатели относительно исследуемого фактора (показатели, влияющие на стоимость). Все аналоги были изучены нами и для анализа нами были выбраны следующие факторы:

- а) парковка;
- б) подъезд;
- в) и г) интенсивность движения пешеходов и автотранспорта;
- д) транспортная.

После расстановки баллов по каждому аналогу и объекту оценки они суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов объекта оценки к сумме баллов объектов-аналогов – это отношение и является корректировкой на местоположение.

Расчет экспертной комплексной корректировки на местоположение представлен ниже в таблице:

Характеристика местоположения	Аналог	Аналог	Аналог	Аналог	Объект оценки
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	
Парковка	5	5	5	5	5
Подъезд	5	5	5	5	5
Интенсивность движения пешеходов	5	5	5	5	5
Интенсивность движения автотранспорта	6	6	6	6	6
Транспортная доступность	6	6	6	6	6
Сумма всех факторов	27	27	27	27	27
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1
Корректировка на местоположение, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0

Наличие коммуникаций. Корректировка выполнена согласно «Справочника оценщика недвижимости» 2020 земельные участки» г. Нижний Новгород 2020 год.

Скидка при продаже. Для непроданных объектов-аналогов применена корректировка в -8,6%, согласно «Справочника оценщика недвижимости» 2020 земельные участки» г. Нижний Новгород 2020 год.

Размер общей площади. Корректировка выполнена согласно «Справочника оценщика недвижимости» 2020 земельные участки» г. Нижний Новгород 2020 год.

Аналог	№1	№2	№3	№4	Объект оценки
Площадь, кв.м	1 190,0	2 100,0	1 250,0	2 700,0	1 600,0
Корректировка на размер площадей (через	0,957	1,042	0,964	1,082	



коэффициент торможения -0,150)					
--------------------------------	--	--	--	--	--

Вес (*рейтинг надёжности*). Согласно ФСО № 1 оценщик должен «согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов».

Доли объектам-аналогам присваиваются исходя из суммы модуля всех внесенных корректировок. Доля (удельный вес) объекта-аналога должна быть обратно пропорциональна сумме модуля внесенных корректировок. Для расчета долей можно использовать формулу

$$d_i = \frac{k_i^{-1}}{\sum_{j=1}^j k_i^{-1}},$$

где d_i – вес каждого аналога;

j – количество аналогов (от 1 до j);

k_i – сумма модуля корректировок каждого аналога.

Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

По итогам расчётов сделан вывод, что рыночная стоимость земельного участка, определённая методом сравнения продаж (сравнительным подходом), составляет на дату оценки:

638 400

(шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста) рублей



16.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством оценки количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозируемого времени. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения данным объектом.

Это достигается путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых объектом оценки, в настоящую стоимость.

Доходный подход допускает наличие двух источников потенциального дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- доход от эксплуатации объекта по назначению.

В оценке, при использовании доходного подхода учитывают, что стоимость имущества определяется, как стоимость прав на получение приносимых ею (недвижимостью) доходов. Доходный подход применяется для объектов недвижимости, стабильно приносящих доход на дату оценки, активно присутствующих на рынке недвижимости, и как следствие, доход которых можно спрогнозировать на определенный период времени.

Учитывая, что несмотря на существующий в Ростовской области развитый рынок аренды имущества, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Кроме того, многие параметры, используемые в доходном подходе, определяются экспертно (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.). Данные факторы снижают достоверность определяемого значения стоимости.

В рамках этих аргументов оценщику пришлось отказаться от применения доходного подхода.



16.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ РАСЧЁТОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе оценки были получены следующие результаты стоимости:

Затратный подход	300 523 руб.
Сравнительный подход	638 400 руб.
Доходный подход	Не применялся

Рынок практически никогда не находится в точке равновесия, что позволяет удачливым инвесторам (девелоперам) извлекать огромную прибыль на рынке. Но так как риски инвестмента (девелопмента) велики, то приходится нести убытки, как это происходит сейчас в стадии кризиса. Поэтому, вполне естественно, что разные подходы в разных состояниях рынка будут давать разные результаты. Затратный подход будет или больше сравнительного и доходного или меньше. Российская же практика оценки базируется на том, что эти подходы должны быть примерно равны, что верно только в точке равновесия.

В соответствующем разделе отчета Оценщик мотивировал отказ от использования доходного подхода при оценке объектов оценки, поэтому стоимость, полученная по итогам затратного подхода и сравнительного подходов, будет являться рыночной стоимостью объектов оценки.

На основании проведённых расчётов сделан вывод, что рыночная стоимость жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, х.Павловка, ул.Азовская, 14, по состоянию на дату оценки составляет:

938 923

(девятьсот тридцать восемь тысяч девятьсот двадцать три) рубля,

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, м ²	Адрес	Рыночная стоимость
1	Жилой дом, кадастровый номер 61:01:0110401:1202	77,2	Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, д 14	300 523
2	Земельный участок, кадастровый номер 61:01:0110401:561, категория земель - земли населённых пунктов	1 600,0	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, х.Павловка, ул.Азовская, 14	638 400
	Итого:			938 923

Оценщик



Н.С. Бахвалов



17. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, опираясь на свои знания и убеждения, и в соответствии с имеющимися у меня данными, настоящим удостоверяю, что:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональным, беспристрастным, профессиональным анализом, мнением и выводами.
3. Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оцениваемой собственности, а также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Мое вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, как не связано и с достижением заранее оговоренного результата.
5. Оцененная рыночная стоимость имущества признается действительной на дату оценки:
07 июня 2024 г.

Оценщик



Н.С. Бахвалов



18. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г. (в редакции на дату оценки).
2. Федеральные стандарты оценки №-№ 1-6 (I, II, III, IV, V, VI), 7.
3. Правовое регулирование оценочной деятельности, Верхозина А.В. (изд. «Международный дом оценки», 2008г.).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.
5. Земельный кодекс Российской Федерации.
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 24.06. 1998 года №627 «Об уточнении порядка расчета амортизационных отчислений и переоценки основных фондов».
7. Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества.
8. Экономика недвижимости. Толковый словарь терминов.
9. Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. (Москва «Финансы и статистика» 2002 г.).
10. С.П. Коростелев. «Основы теории и практики оценки недвижимости». Учебное пособие. М.: Россия Деловая. 1998.
11. «Оценка бизнеса». Учебник под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва. Финансы и статистика, 1999.
12. Е.И. Тарасевич. «Оценка недвижимости» СПб., 1997, 2002.
13. В.Л. Вольфсон и др. «Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий». Справочник производителя работ. Стройиздат. 1996г.
14. Основные принципы оценки технического состояния зданий и сооружений. РОО. Москва. 1994.
15. «Рекомендации по оценке надежности строительных конструкций по внешним признакам». ЦНИИ Промзданий, М. 1989.
16. «Рекомендации по оценке состояния и усиления строительных конструкций». НИИСК Госстроя СССР, М., Стройиздат, 1989.
17. Правила оценки физического износа зданий. ВСН-53-86. Гражданстрой. Москва. 1990г.
18. С.Е. Фомин. «Методика оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения». СПб. 1994 г.
19. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС) электронная версия.
20. Справочник строителя. Т.1 и Т.2., Стройиздат, 1996 г.
21. Справочник по строительным работам. Москва. 1998г.
22. Общероссийский классификатор основных фондов. ОК 013-94, Москва, 1996г.
23. Стандарты Российского общества оценщиков. «Оценка объектов недвижимости, оценка недвижимости». М., РОО, 1998 г.
24. Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., земельные участки часть 2. г. Нижний Новгород 2020 год.
25. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НП «СМАО» - оценка недвижимости, утверждённые Решением Совета Партнёрства СМАО 15 августа 2008 г., Протокол №78 от 15 августа 2008г., изменения и дополнения, внесенные решением Совета Партнерства СМАО на дату оценки.



19. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

Форма № П С 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью Оценочная компания "Статус"
(полное фирменное наименование юридического лица с указанием организационно - правовой формы)

ООО ОК "Статус"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица)

30 ноября 2011 за основным государственным регистрационным номером
(дата) (месяц прописью) (год)

1 1 1 6 1 8 8 0 0 2 1 1 6

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Ростовской области
(Наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа
Заместитель начальника
Каменев Геннадий Васильевич
МП (подпись, Ф.И.О.)

серия 61 №007413245

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью Оценочная компания "Статус"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 111161880021116
поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 30 ноября 2011 г.
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 18 по Ростовской
области (Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №18
по Ростовской области территориальный участок 6140 по г.Азову, 6140) 6188

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП 611400311909 / 61140011001

Заместитель начальника
Межрайонной ИФНС России
№18 по Ростовской области
Каменев Геннадий Васильевич
МП (подпись, Ф.И.О.)

серия 61 №006749279

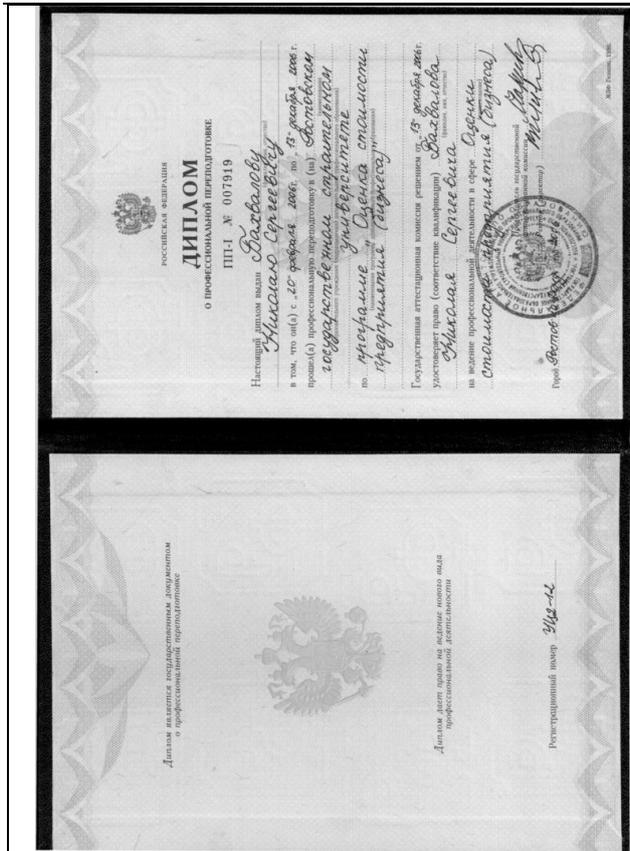
ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-889-00110024

09/01 января 2024 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «СТАТУС» 346781, Ростовская обл., г. Азов, ул. Привокзальная, д. 39а ИНН 6140031909
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховая публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Москва, ул. Петровка, 12 стр. 2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации, СЧ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «16» января 2024 года по «16» января 2025 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор порождает требования, заключенные Страхователем к Страхователю по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования. 3.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непредвиденных ошибок и упущений, допускаемых Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) в течение Периода страхования.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей. 4.1.1. Лимит ответственности Страхователя по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей. 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 4 820,00 (Четыре тысячи двадцать) рублей за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» января 2024 года. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Изменения настоящего Договора, Страхователь подтверждает, что включает эти Правила страхования, ознакомив с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования является не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам) ввиду принятие врага имущества, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный застрахованному Третьему лицу, в результате непредвиденных ошибок, упущений, допускаемых Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. 8.2. Страховой случай считается наступившим при обобщении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре. 8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем имущественной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что имущественные интересы, ущерба или претензии Третьих лиц. 8.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору является момент предъявления имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц.
9. ТРЕТЬИ ЛИЦА	9.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 9.1.1. Заверши, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 9.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

Страхователь: _____
Страховщик: _____

10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования. 10.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. 11.2. Также по настоящему Договору не применяется страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
12. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:	12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления допсоглашений к Договору, которое после его подписания становится неотъемлемой частью Договора.
13. УВЕДОМЛЕНИЯ:	13.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий: 13.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанном в п.1.1. и п.1.2. настоящего Договора. 13.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – info@ingosstrax.ru со стороны Страхователя – Inna.Naravitskaya@ingosstrax.ru со стороны Страхователя – Ushakov@ingosstrax.ru 14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +79043422601, со стороны Страхователя – +78633065534.
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО ОК «Статус» Соловьев С.С. Директор	СТРАХОВЩИК: ОАО «Ингосстрах» От Страховщика Лыткин В. Заместитель Директора Филиал СПАО «Ингосстрах» в Ростовской области Должность: 08993321589/23 от 10.01.2023г. ИНГОССТРАХ ОАО «ИНГОССТРАХ» №5





ДОГОВОР (ПОЛИС) №36108020-134-102-23
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Азов, 17.10.2023 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя Универсального офиса Новожиловой Ирины Петровны, действующего на основании Доверенности № Ф58-01-06/41 от 18.11.2022, с одной стороны, и Бakhвалов Николай Сергеевич, именуемый/именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 17.10.2023 (далее по тексту – Заявления) и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»), Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:
Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
Страховым случаем является:
3.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям;	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки;	Возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования;	Возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом;	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю, руб.;	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
Страховая премия по Договору страхования составляет: 4 712 (Четыре тысячи семьсот двенадцать рублей) 00 копеек.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):
не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часа 22.10.2023 г. по 24.00 часа 21.10.2024 г.
7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, и действует до 24.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.
7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.
7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:
единовременным платежом не позднее 17 октября 2023г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.
Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:
- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:
10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от 17 октября 2023 г. (Приложение 1).
10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

о возобновление договора №36108020-134-1096-22 от 19 октября 2022 г.
С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК ПАО СК «Росгосстрах» Адрес местонахождения: 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Паровая, д. 3 Подразделение: Универсальный офис «Азовский»	СТРАХОВАТЕЛЬ Бakhвалов Николай Сергеевич Адрес регистрации по месту жительства: 346782, Российская Федерация, Ростовская обл., г. Азов, Красноармейский пер., д. 106, стр. А, кв. 2.
--	--

Банковские реквизиты:
р/с № 407018103010000000985 в ПАО Банк «ФК Открытие»,
к/с 30101810300000000985 в ПАО Банк «ФК Открытие»,
ИНН 7707067683,
БИК 044523456

Паспортные данные
серия 6017 № 070552 выдан Отделом УФМС России по Ростовской области в городе Азове дата 02.02.2017

Руководитель Универсального офиса
Новожилова И. П. (подпись)
М.П.

На основании Доверенности № Ф58-01-06/41 от 18.11.2022

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:
Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.
Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Ростовской области для корреспонденции:
344022, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, проспект Кировский, дом 84/1
Телефон: 8-800-200-6-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)
Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам)
Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGCS.ru.

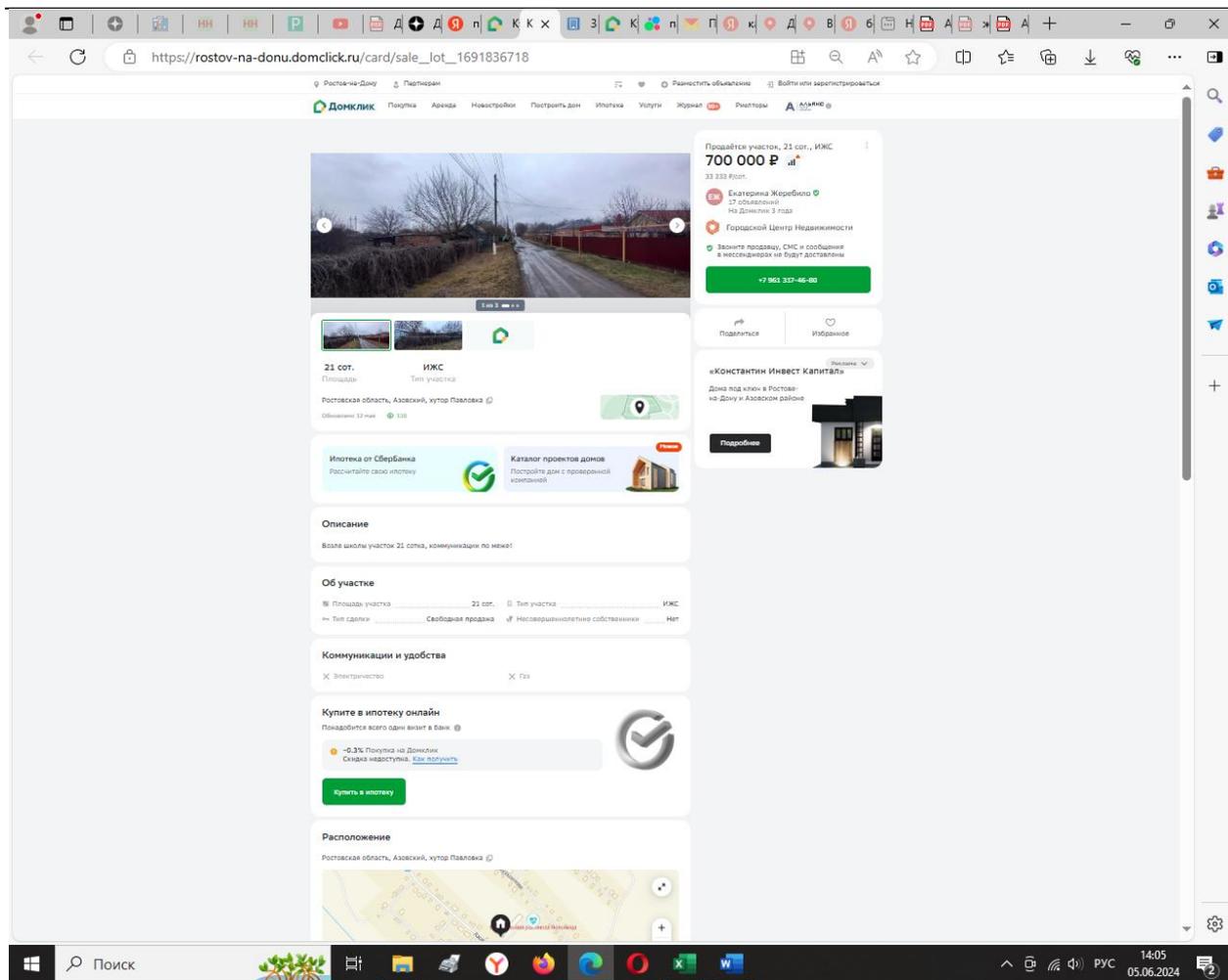


20. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЁТАХ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

The screenshot displays a real estate listing on the website <https://rostov-na-donu.domclick.ru>. The listing is for a plot of land (земельный участок) with the following details:

- Price:** 800 000 Р (800,000 rubles)
- Area:** 11.9 сот. (11.9 hectares)
- Location:** Ростовская область, Азовский, Новосалендаровское сельское поселение, хутор Павловка, улица Ворошилова (Rostov region, Azovskiy district, Novosalenardovskoye rural settlement, Pavlovka hamlet, Voroshilova street)
- Description:** В продаже земельный участок в экологически чистом районе. Своячая продажа. Свет, газ по месту. Вода централизованной подаче, используется скважиной. В 5 минутах развязка на Ростов. До Азова 10 минут езды на автомобиле, до Ростова 40. Участок ровный, ухоженный. Есть возможность увеличить площадь участка!
- Additional Info:** Продаётся участок, 11.9 сот. 67 226 руб. Иггорь Ермаков. Этажи г. Ростов-на-Дону.

https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_lot_2056254481?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr407&utm_source=Mirkvartir.ru&utm_medium=cpa&utm_content=317212095&sub=fed



https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_lot_1691836718



Участок 12,5 сот. (ИЖС)

460 000 Р
~~520 000 Р~~
36 800 Р за сотку

8 910 290-55-42

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продёте? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Invest Club Galaktika
Агентство
На Авито с февраля 2016
Завершено 59 объявлений
Реквизиты проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Александр

Об участке
Площадь: 12,5 сот.

Расположение
Ростовская обл., Азовский р-н, Кагальницкое сельское поселение, с. Кагальник

Описание
Предлагаю купить участок 12,5 сотки по адресу: Ростовская область, Азовский рн, с.Кагальник, ул.Кирова, д.84, кадастровый номер: 61:01:0060101:11291. Разрешенное использование: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства (как ИЖС, можно строить жилой дом). Участок ровный, выезд на асфальтированную дорогу. Коммуникации: газ, свет, вода и интернет на границе участка. Инфраструктура очень развита: в шаговой доступности магазины, остановка общественного транспорта. В с. Кагальник расположены: средняя школа, спортивная школа, детский садик, парк культуры и отдыха, кафе, пляж реки Кагальник.

ROYAL TOWERS
В ЦЕНТРЕ РОСТОВА
СТУДИЯ В ДОМЕ БИЗНЕС-КЛАССА

Подробнее

https://www.avito.ru/kagalnik/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot_izhs_3903898832



The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru for a plot of land (Участок 27 сот. (ИЖС)). The listing includes a main image of a grassy field, a price tag of 1,000,000 RUB, and contact information for the seller, Roman. The listing also features several advertisements: a credit card offer from Tinkoff Bank, a business launch platform 'prozakupka', and a mortgage calculator. The browser address bar shows the URL: https://www.avito.ru/peshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_4046072031.

https://www.avito.ru/peshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_izhs_4046072031



21. КОПИИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ДОКУМЕНТОВ

07.06.2021

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

(на объект недвижимости)

Лист № <u>04.06.2021</u> Раздела <u>1</u> № <u>*/***/****</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 61:01:0110401:1202			
Номер кадастрового квартала: _____	61:01:0110401		
Дата присвоения кадастрового номера: _____	17.02.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: _____	Инвентарный номер: 18614 К. Кадастровый номер: 61:01:0110401:0:359, Условный номер: 61-61-03/044/2008-233		
Адрес: _____	Ростовская область, Азовский р-н, х Павловка, ул Азовская, д 14		
Площадь, м ² : _____	77,2		
Назначение: _____	Жилой дом		
Наименование: _____	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей: _____	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: _____	данные отсутствуют		
Год завершения строительства: _____	1920		
Кадастровая стоимость, руб.: _____	1483100,01		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: _____	61:01:0110401:561		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: _____	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования: _____	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости: _____	Сведения об объекте недвижимости по состоянию на <u>27.07.2011</u> № <u>710-ФЗ</u> подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.		
Особые отметки: _____	Сведения необходимы для заполнения раздела 4 отсутствуют Документа, подтверждающего получение электронного документа, полученного посредством СМЭД. <i>Сидомашко С.М.</i> подпись Специалист		

https://tm.technokad.ru/Request/Home/ViewDocument?requestId=16566166-sba5-42a5-81b1-1e612693ca50&accountId=4339fcs-c39e-70da-64cc-752128bd8e8c&fileName=opt_docs_86c8c10d-1683-4432-8138-ae... 1/2



16.2021

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

(на объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: _____
04.06.2021	№ **/****/*****		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		61:01:0110401:1202	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное образование "Новоалександровское сельское поселение"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 61:01:0110401:1202-61/002/2020-2 от 13.02.2020
3. Документ-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ подтверждается соответствие содержания данного документа содержанию электронного документа, полученного посредством Электронного почтового посредства

Сидорова Л.В. подпись

Специалист





09.06.2021

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(или объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
08.06.2021	№ **/****/*****		
Кадастровый номер:		61:01:0110401:561	
Номер кадастрового квартала:		61:01:0110401	
Дата присвоения кадастрового номера:		18.01.2005	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Иной номер: (У61:01:11 04 01:0261)	
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, х. Павловка, ул. Азовская, 14	
Площадь:		1600 кв.м	
Кадастровая стоимость, руб.:		400832	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		61:01:0110401:1202, 61:01:0110401:1244, 61:01:0110401:2074	
Категория земель:		Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:		Личное подсобное хозяйство	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ подтверждается соответствие содержания данного документа содержанию электронного документа, полученного посредством СИС «Специализированный реестр недвижимости»

Специалист *И.В. Давыдов* подпись



https://m.technokad.ru/Request/NameViewDocument?requestId=40369937-88bc-45f5-99b2-f7818a9d08e3&rackId=61d1-11e1-c8d9-9cf5-237634714ca1&fileName=out_docs_dca19107-8000-43d8-9695-15...



06.2021

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего листов выписки:
08.06.2021	№ 2	*****/*****	61:01:0110401:561
Кадастровый номер:		61:01:0110401:561	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное образование "Новоалександровское сельское поселение"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 61:01:0110401:561-61/002/2020-1 от 27.02.2020
3. Документ-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют





3.2021

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Раздел 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(над объектом недвижимости)			
Лист №	Раздела	3	Всего листов раздела
08.06.2021	№	*/***/****/*****	3
Кадастровый номер:		61:01:0110401:561	Всего разделов:
			Всего листов выписки:

План (чертеж, схема) земельного участка:

61:01:0110401:561

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ подтверждает соответствие содержания данного документа содержанию электронного документа, полученного посредством ЭЦП.

Специалист *В.В.* Подпись

Масштаб 1:

Условные обозначения:



ЭКЗЕМПЛЯР
ЗАКАЗЧИКА

Форма технического паспорта
утверждена приказом Министерства
экономического развития и торговли
Российской Федерации
(Минэкономразвития России)
от «17»августа 2006 г. № 244

Ростовская область
Азовское районное муниципальное предприятие технической инвентаризации
(наименование ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на объект капитального строительства
(тип объекта учета)

ЖИЛОЙ ДОМ
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации	Ростовская область		
Административный район (округ)	Азовский		
Город (пос.)	х. Павловка		
Район города			
Улица (пер.)	ул. Азовская		
Дом № 14	Строение (корпус)		Инв. № 18614
Реестровый			

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 29 апреля 2021 г.

Руководитель _____

М.П.



ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР
ПО ИНВЕНТАРИЗАЦИИ СТРОЕНИЙ
И СООБЩЕСТВЕННЫМ
ИМУЩЕСТВАМ
И.Г. Булгаков
(Фамилия И.О.)
Ю.В. АЗАРЕНКО



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	2
2. СОСТАВ ОБЪЕКТА	3
3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА	4
4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН	5
5. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	6
6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	7
7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА	8
8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ	8

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Жилой дом Литер А
2	Фактическое использование	по назначению
3	Год постройки	1920
4	Общая площадь жилого дома	77.2
5	Жилая площадь жилого дома	23.4
6	Число этажей надземной части	1
7	Число этажей подземной части	
8	Примечание	

1.1. РАНЕЕ ПРИСВОЕННЫЕ (СПРАВОЧНО):

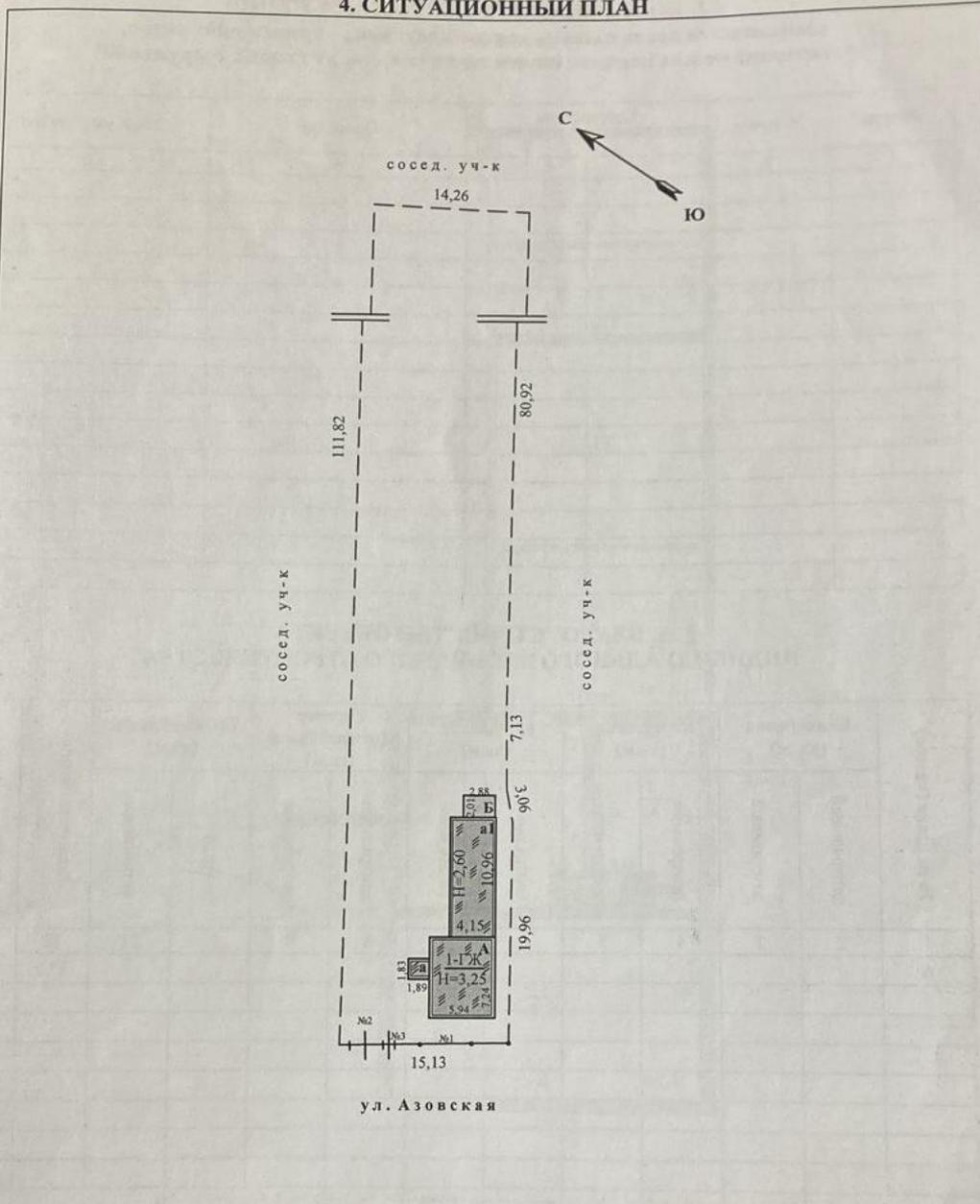
Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	----
Литера	

х. Павловка, ул. Азовская, № 14



3

4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



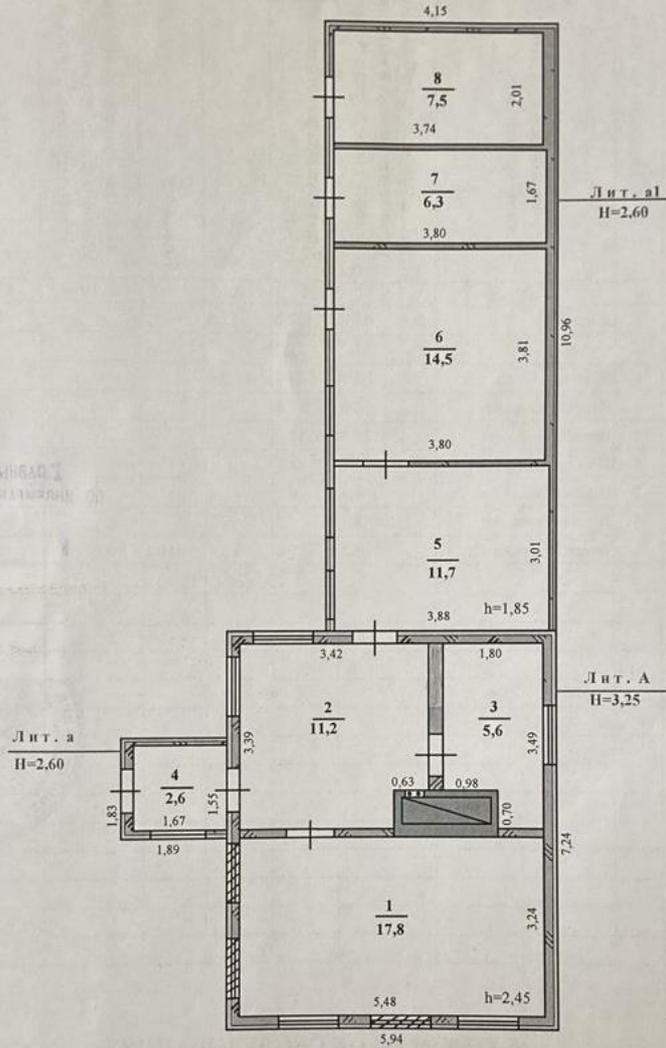
Наименование ОТИ <u>Азовское районное муниципальное предприятие технической инвентаризации</u>				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Ю.В. Азаренко	Дата 29 апреля 2021 г. Подпись <i>[Signature]</i>	Адрес объекта Ростовская область Азовский р-н х. Павловка ул. Азовская № 14	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:500

х. Павловка, ул. Азовская, № 14



6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Литер А Этаж 1



Наименование ОТИ Азовское районное муниципальное предприятие технической инвентаризации

Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства

Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Ю.В. Азаренко	Дата 29 апреля 2021 г. Подпись <i>[Signature]</i>	Адрес объекта Ростовская область Азовский р-н х. Павловка ул. Азовская № 14	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:100
--	----------------------	---	---	-------------------------------------

х. Павловка, ул. Азовская, № 14



7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты: (жилая комната, кухня и т.п.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомога- тельного использования) кв.м	в том числе (кв. м)			Площадь помещений вспомога- тельного использования (лоджий, балконов, веранд, террас), кв.м	Высота	Самовольно переустроенная или перепланированная площадь, кв.м.	Примечание
						Общая площадь жилого по- мещения кв.м.	Жилая	Подсобная				
A	1	1	1	Жилая	17.8	17.8	17.8			2.45		
A	1	2	2	Кухня	11.2	11.2		11.2				
A	1	3	3	Жилая	5.6	5.6	5.6					
a	1	4	4	Вспомогательная	2.6	2.6				2.40		
a1	1	5	5	Вспомогательная	11.7	11.7				1.85		
a1	1	6	6	Вспомогательная	14.5	14.5						
a1	1	7	7	Вспомогательная	6.3	6.3						
a1	1	8	8	Вспомогательная	7.5	7.5						
				Всего по зданию:	77.2	77.2	23.4	11.2				

ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР
ПО ИНВЕНТАРИЗАЦИИ СТРОЕНИЙ
И СООРУЖЕНИЙ
К.В. Азаренко
Пронумеровано и
пронумеровано
4 листа
(четыре листа)



8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
29 апреля 2021 г.	И.А. Мищенко		Ю.В. Азаренко	

х. Павловка, ул. Азовская, № 14